

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

ESSAI
SUR
L'HISTOIRE DES BAUX A LONG TERME
A ROME

THÈSE POUR LE DOCTORAT

*L'acte public sur les matières ci-après
sera soutenu le Mercredi 29 Mai 1907, à 10 heures*

PAR

ANDRÉ BORAUD

Président : M. CUQ

*Suffragants : { MM. JOBBÉ-DUVAL, } professeurs
 { AUDIBERT, }*

PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ARTHUR ROUSSEAU, ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1907

THÈSE
POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

ESSAI
SUR
L'HISTOIRE DES BAUX A LONG TERME
A ROME

THÈSE POUR LE DOCTORAT

*L'acte public sur les matières ci-après
sera soutenu le Mercredi 29 Mai 1907, à 10 heures*

PAR

ANDRÉ BORAUD



Président : M. CUQ

*Suffragants : { MM. JOBBÉ-DUVAL, } professeurs
 AUDIBERT, }*

PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ARTHUR ROUSSEAU, ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1907



Digitized by the Internet Archive
in 2026

ESSAI SUR L'HISTOIRE

DES

BAUX A LONG TERME A ROME

Nous n'avons pas la prétention de vouloir, dans cet essai, présenter une étude détaillée et complète du bail à long terme à Rome. L'emphytéose, qui en est le type définitif, est depuis longtemps bien connue, du moins telle que Justinien nous l'a transmise. Nous renvoyons, pour plus amples renseignements, aux ouvrages parus sur la matière, qui, bien que déjà assez anciens, pourront être encore consultés avec fruit sur tout ce qui concerne les questions d'ordre purement juridique ; nous citerons en particulier : Garsonnet, *Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée*.

Quant à la question historique, elle ne pouvait être qu'imparfaitement traitée ; les textes que l'on possédait n'étaient, jusqu'en ces derniers temps, ni assez nombreux, ni assez précis pour qu'il fût possible de suivre dans leur développement des institutions qui se ressemblent toutes plus ou moins entre elles, et de déterminer la nature de leurs rapports et les conditions de leur évolution. Les auteurs échafaudèrent des théories qu'après la découverte des inscriptions d'Afrique il a été difficile de ne pas rejeter.

C'est donc la nouveauté du sujet qui nous a tenté, nouveauté relative, il est vrai, puisque ces inscriptions ont déjà fait l'objet de savantes analyses que nous aurons l'occasion de citer au cours de ce travail. Nous espérons avoir donné une vue d'ensemble de ces questions dont l'intérêt historique et social ne le cède en rien à l'intérêt purement juridique. Nous serons heureux si de nouvelles découvertes épigraphiques, en élargissant le champ de nos connaissances, viennent compléter et renforcer la théorie que l'étude des documents actuels nous a mis à même de constituer.

INTRODUCTION

Les baux à long terme tiennent dans l'histoire de l'agriculture à Rome une place considérable. Les terres privées y furent soumises, comme celles du domaine public. C'est principalement aux biens des cités d'abord et aux domaines des empereurs ensuite qu'ils furent appliqués ; ils ne furent, jusqu'au Bas-Empire, employés pour les propriétés privées que très exceptionnellement.

A l'époque républicaine, les baux à long terme étaient encore peu connus. Les cités louaient leurs biens en masse à des sociétés de publicains qui les affermaient ensuite à des cultivateurs, par petits lots : c'est là le système qui avait semblé le plus pratique pour faire valoir les terres. La cité mettait aux enchères par l'intermédiaire de ses censeurs la totalité du sol dont elle voulait tirer des revenus ; une société de publicains, représentée par son « *manceps* », s'en rendait adjudicataire pour cinq ans ; le *manceps*, à son tour sous-louait le tout par parcelles à des fermiers pour un lustre également.

Ce louage quinquennal avait un gros inconvénient au point de vue du sous-fermage : il fallait, à l'expiration de chaque délai, trouver des cultivateurs. Comme cela devint sans doute de plus en plus difficile, on imagina pour les retenir sur le sol de leur faire contracter des baux à très long terme. Afin de les y amener on donna à ceux qui s'étaient ainsi engagés des avantages considérables : ils eurent sur la terre affermée presque tous les droits du propriétaire. Le droit spécial que l'on créa en faveur de ces nouveaux fermiers est désigné par les jurisconsultes sous le nom de *jus in agro vectigali*.

C'est à l'imitation du droit concédé au superficiaire que ce droit fut accordé au fermier vectigalien. Le système du bail quinquennal était en effet devenu impossible à employer quand la cité voulut autoriser le possesseur à construire. Aussi imagina-t-on de bonne heure de donner un droit réel au détenteur de terres publiques sur les constructions qu'il y avait élevées. L'origine du droit de superficie remonte à la fin de la République ; nous avons une preuve certaine de son existence au début de l'Empire par l'inscription d'Orange découverte tout dernièrement. Nous n'avons pas à nous occuper ici du droit de superficie. Nous le mentionnons cependant parce que c'est très probablement sur ce précédent qu'on s'est fondé pour créer le droit du fermier vectigalien.

Le bail auquel était soumis *l'ager vectigalis* avait une

durée de cent ans ou plus. L'usage en devint fréquent au début de l'Empire.

A la même époque, presque parallèlement, s'introduisit, principalement dans les domaines impériaux et aussi dans les domaines privés, la coutume de renouveler le bail aux mêmes fermiers après chaque période de cinq ans. De bonne heure les administrateurs voulurent même contraindre les fermiers à rester après l'expiration du bail, et l'empereur dut intervenir pour protéger la liberté de ces fermiers. Mais la loi ne pouvait enrayer un usage qui allait devenir, par la force des choses, une nécessité sociale. Cet usage, qui apparaît au commencement de l'Empire, semble fixé au temps de Trajan et est confirmé législativement au iv^e siècle. Le simple *conductor* des premiers siècles devient le *perpetuarius* du Bas-Empire. — Quant aux sous-fermiers appelés colons, c'étaient, comme le fermier, des hommes libres, en droit tout au moins, avant le iv^e siècle. Beaucoup avaient été attirés sur les domaines de l'Empereur ou des particuliers par la situation favorable qui leur était faite : ils étaient autorisés à défricher les terres incultes du domaine, moyennant quoi on leur laissait pendant quelques années les fruits que leur rapportaient ces terres ; et dans la suite on ne leur demandait qu'une faible redevance. Ils avaient aussi, comme le fermier vectigalien, un droit réel sur le sol qu'ils avaient ainsi mis en culture, droit qu'ils perdaient s'ils abandonnaient la terre pendant deux ans. Ces colons, qui sont cultivateurs héréditaires en fait dès

le temps d'Hadrien, deviennent légalement sous Constantin des serfs attachés à la glèbe.

Malgré cette quasi-propriété accordée primitivement aux colons sur les terres qu'ils avaient défrichées, il restait sous Dioclétien beaucoup de terrains incultes sur les domaines impériaux. On les donna alors à bail par lots assez considérables à un fermier spécial qui eut à peu près les mêmes avantages que le colon et à qui on imposa la charge d'améliorer le sol. Ce fermier fut l'emphytéote.

Au cours de ce même iv^e siècle, les empereurs confisquent les biens des cités et des temples, biens qui entrent dans la *res privata* ou domaine de la couronne. Ces biens étaient donnés à bail perpétuel, comme nous le savons, sous le nom d'*ager vectigalis*. Les fermiers conservent pendant quelque temps les mêmes droits qu'ils avaient lorsqu'ils payaient leur redevance à la cité. Seul le nom change : au lieu du *jus in agro vectigali* c'est le *jus perpetuum*. Ancien fermier de l'*ager vectigalis* et ancien *conductor* des domaines impériaux deviennent un même personnage, le *perpetuarius*. En dessous d'eux, les colons, anciens sous-fermiers libres du Haut-Empire, sont des serfs. A côté, un nouveau fermier dont l'obligation principale consiste à améliorer le sol. *Perpetuarius* et emphytéote, tous deux fermiers à très long terme subsistent ainsi quelque temps côte à côte.

Mais bientôt on impose au *perpetuarius* l'obligation

d'améliorer le sol. Il devient dès lors un emphytéote. Ainsi s'explique la confusion que l'on remarque, dans les textes du Bas-Empire, du *jus perpetuum* et du *jus emphyteuticum*.

PREMIÈRE PARTIE

Le bail à long terme sous la République et sous le Haut-Empire

Les baux perpétuels ou à très long terme ne paraissent pas, pour la plupart des auteurs, devoir remonter au delà du Haut-Empire. Il existe cependant des textes rapportant, semble-t-il, des baux de longue durée dès l'époque républicaine : nous les étudierons plus loin. Contentons-nous de mentionner la *Lex Coloniae Genetivæ Juliae* qui date de la fin de la République et prohibe formellement le bail de plus de cinq ans ; cette loi est intervenue sans doute pour interdire une pratique déjà existante.

Quoi qu'il en soit, les baux perpétuels étaient certainement en usage au premier siècle de l'Empire. Il nous est parvenu, sous la forme d'une tablette découverte à Pompéï, une quittance d'après laquelle un esclave public, Secundus, reconnaissait avoir reçu d'un certain Stalus Inventus le reliquat d'une somme de 6000 sesterces due

pour la location perpétuelle et héréditaire (*ob avitum et patritum*) du *fundus Audianus*, terre appartenant à la cité (1). Plus tard, sous Trajan, les baux perpétuels sont d'un usage fréquent ; il suffit, pour s'en convaincre, de lire le texte d'Hygin, cité plus loin.

A quels terrains ces sortes de baux ont-ils été appliqués ? Gaïus et Paul, dans le titre (2) consacré à *l'ager vectigalis*, ne mentionnent que les biens appartenant aux cités ; il faut y ajouter, d'après Hygin, ceux appartenant à l'État, aux Collèges de Prêtres, aux Vestales.

(1) Inscript. de Ferentinum ; au Corp. Inscript. Lat. X, I, p. 581.

(2) Tit. III, au Dig. Liv. VI.

CHAPITRE PREMIER

LE BAIL A LONG TERME DES TERRES DES CITÉS

Quant aux biens des cités, il n'y a aucun doute. Gaius, dans ses Institutes, nous apprend qu'une controverse s'est élevée au sujet de savoir si, dans certains cas, le louage ne se confondait pas avec la vente, notamment, dit-il, à propos des baux perpétuels de fonds municipaux ; mais, ajoute-t-il, d'après l'opinion qui a prévalu c'est d'un louage qu'il s'agit ici et non d'une vente (1). Paul, au titre cité plus haut, s'exprime ainsi : les terres que les cités donnaient à cultiver étaient de deux sortes : les unes louées à perpétuité et appelées *agri vectigales* ; les autres, données en culture selon les modes habituellement en usage chez les particuliers.

La cité, comme nous l'avons déjà dit, mettait aux enchères les terres qu'elle voulait affermer ; c'était ce qu'on appelait la location censoriale. A son tour l'adjudicataire affermait par petits lots à des cultivateurs la totalité des terrains dont il avait pris la ferme.

Il ne serait peut-être pas inutile de dire maintenant en

(1) Gaius, III, 145, *in fine*

quelques mots sous quelles formes s'effectuait la location censoriale. Nous avons vu qu'elle résultait d'une adjudication à la suite d'une mise aux enchères des terres publiques. Cette mise aux enchères avait lieu sous la direction des censeurs, au Forum, *sub hasta* ; la formalité de la lance piquée devant les censeurs ainsi que la présence d'un *præco*, telles étaient les solennités exigées pour la validité de l'adjudication ; nous retrouvons d'ailleurs ces caractères dans toutes les ventes aux enchères publiques. Le *manceps* qui avait mis la plus haute surenchère, qui par conséquent avait été déclaré adjudicataire, devait, pour garantir l'obligation qu'il avait contractée envers l'État ou la cité, donner des *prædes* et des *prædia*. Les *prædes* étaient des cautions qui garantissaient la solvabilité de l'adjudicataire et s'engageaient à remplir ses obligations s'il venait à y manquer. Les *prædia* étaient des biens appartenant à l'adjudicataire, affectés à la garantie de l'obligation. Cet engagement des biens portait le nom de *subsignatio prædiorum*.

Tantôt les *prædia* étaient exigés seuls : dans la loi agraire de 643, nous lisons en effet : ... *neive magis manceps prævides prædiaque soluti sunt* ; et plus loin : *Satis supsignari oportet... prædia emptoris* (1). Tantôt les *prædes* et les *prædia* sont exigés à la fois. La loi de Malaca nous dit : ... *Si de ea re is prædibus minus*

(1) Loi agr. de 643, l. 46.

cautum esse videbitur, prædia subsignato arbitratus ejusdem (1). Et, toujours à propos des locations de terres municipales : ... *et qui prædes accepti sint quæque prædia subdita subsignata obligatave sint quique prædiorum cognitores accepti sint...* ; — ... *quos prædes quæque prædia quosque cognitores Ilviri municipii Flavi Malacitani hac lege vendiderint...* (2) Ces *prædia subdita, subsignata, accepta*, devaient être distincts des biens du *præs* qui étaient, eux, déjà engagés en bloc à la dette par son propre engagement. On peut supposer qu'ils faisaient l'objet d'une inscription spéciale en vertu de laquelle ils ne pouvaient, à la différence des autres biens du *præs*, être valablement aliénés du jour de l'inscription et ils étaient d'ailleurs soumis comme eux, à l'échéance, à la *venditio ex lege prædatoria* suivie, faute d'acheteur, de la *venditio in vacuum*. Nous nous sommes un peu étendu sur cette question de cautionnement, parce que, ainsi que nous le verrons plus loin, les *conductores* qui contractaient sous l'Empire avec l'Etat ou l'Empereur devaient s'engager sous les mêmes formes.

Quelle était la situation du *manceps*, c'est-à-dire du publicain adjudicataire ? Une controverse s'est élevée à ce sujet en raison de la rédaction du texte d'Hygin qui nous est ainsi parvenu : *Vectigales autem agri*

(1) L. de Malaca, LX, L. 10.

(2) L. de Malaca, LXIII.

sunt obligati quidam rep. p. R. quidam coloniarum aut municipiorum aut civitatum aliquarum qui et ipsi plerique ad populum romanum pertinent. Ex hoste capti agri postquam divisi sunt per centurias ut adsignarentur militibus quorum virtute capti erant, amplius quam destinatio modi quamve militum exigebat numerus, qui superfuere agri vectigalibus subjecti sunt alii per annos quinos alii vero mancibus ementibus in annos centenos pluresve. Finito illo tempore iterum veneunt locanturque ita ut vectigalibus est consuetudo. Les mots « *per annos quinos* » ont été proposés pour rétablir une lacune existante ; cette correction n'a jusqu'ici soulevé aucune critique. Il n'en est pas de même de l'expression « *mancibus ementibus* » sur laquelle Mommsen et Huschke sont en désaccord. D'abord on peut affirmer que, si ce n'est pas l'œuvre des glossateurs, ce que Mommsen n'a pas voulu croire, ces mots tout au moins ne sont pas à leur place. En adoptant en effet la version que nous venons de reproduire, il faudrait reconnaître que les *mancipes* louaient pour cent ans ou plus. Or comme Hygin, ainsi que l'ont fait remarquer plusieurs auteurs, ajoute, quelques lignes plus loin, à propos des biens des Vestales et des Temples : *solent et hi agri accipere per singula lustra mancipem*, il ne peut y avoir aucun doute : le *manceps* affermais pour cinq ans aussi ces biens (*et hi*) ; donc il prenait à bail les biens des cités pour cinq ans. Huschke rétablit le texte de la façon suivante : *alii per annos quinos man-*

cipibus ementibus, alii in annos centenos pluresve. C'était là la version qui semblait le plus conforme à ce que l'on savait jusqu'à ces derniers temps sur les *mancipes*.

Mais une inscription découverte ces dernières années à Orange nous a apporté une preuve de l'existence du *manceps*, fermier à long terme. Elle s'exprime ainsi : *manceps in perpetuum* (1) ; il ne peut donc plus subsister aucun doute sur la question : les *mancipes* tout comme les fermiers-cultivateurs affermaient aussi à long terme.

Les *mancipes* sous-louaient ensuite à des cultivateurs ou bien pour cinq ans, ou bien pour une période de cent ans ou plus. Ce second mode de faire valoir les terres dont ils s'étaient fait adjuger l'exploitation fut de plus en plus employé ; ils y trouvaient le grand avantage de n'avoir pas à chercher trop fréquemment des sous-fermiers. D'autre part la cité, qui comptait sur les sociétés de publicains pour tirer des revenus de ses terres, avait tout intérêt à voir s'installer sur son *ager publicus* des fermiers à long terme qui, tout en assurant pour longtemps le paiement des redevances aux soumissionnaires, ménageraient tout naturellement un fonds qu'ils devaient exploiter toute leur vie. Elle-même très souvent prit des bailleurs à long terme directement. Cicéron nous rapporte en effet dans sa Loi Agraire : ... *Cetera vectigalia belli difficultatibus affliguntur ; hoc*

(1) Cf. Schulten, dans l'*Hermès*, tome 41, p. 16.

vectigali etiam belli difficultates sustentantur. Deinde in hac assignatione agrorum, ne illud quidem dici potest, quod in ceteris, agros desertos a plebe atque a cultura hominum liberorum esse non oportere (1). Granius Licinianus d'autre part s'exprime ainsi :... *agrum eum* (le sol public de la Campanie) *in fundos minutos divisum mox ad pretium indictum, locavit. Ad pretium indictum*, c'est-à-dire à prix fixe ; or on sait que dans les locations censoriales, il y avait adjudication à la suite d'enchères publiques ; le prix n'était pas fixé d'avance ; on adjugeait au plus fort enchérisseur. Donc ici nous constatons l'absence du *manceps*. Dans ce dernier texte, celui qui afferma, *locavit*, était le préteur Lentulus qui vivait vers 165 av. J.-C.

Les fermiers-cultivateurs étaient choisis en général parmi les habitants mêmes de la cité ou les voisins les plus proches. Ils ne prenaient chacun qu'une part peu considérable. Ils devaient payer tous les ans, eux ou leurs héritiers, une redevance appelée *vectigal*.

(1) Cic. De lege agr. II, 31, 84.

CHAPITRE II

LE BAIL A LONG TERME DES TERRES DE L'ÉTAT, DES COLLÈGES DE PRÊTRES ET DES VESTALES

Nous avons dit que Gaius et Paul ne font allusion aux baux vectigaliens qu'à propos des biens des cités. M. Mitteis(1) l'explique de la façon suivante. Ces juristes, étant latins, n'ont vu que la question italienne ; et on sait que les *subcesiva* — ou parcelles de terres qui n'avaient pu être partagées, — qui, d'après Hygin, constituaient en Italie la plus grande partie de l'*ager publicus*, étaient depuis longtemps occupées par des particuliers et considérées par eux comme leur appartenant, lorsque Domitien consacra l'état de fait en leur en transférant la propriété. Il ne pouvait donc guère se présenter de cas de bail vectigalien à propos des terres de l'État, en Italie. Mais il n'en était point de même dans les provinces ; là en effet l'*ager publicus* existait encore. Rien ne prouve dès lors que l'État n'ait pas suivi l'exemple des cités en donnant ses terres provinciales à bail à long terme. Ce n'est pas l'avis de Mommsen qui déclare que s'il y eut des biens de l'État donnés

(1) Mitteis, *Zur Geschichte der Erbpacht im Alterthum*.

à bail vectigalien, ce ne put être, en tous les cas, que très exceptionnel.

Nous avons, en dehors de l'assertion d'Hygin, peu de textes nous permettant d'affirmer que les biens de l'État aient fait l'objet de baux perpétuels. Le seul texte qu'on ait voulu invoquer est le suivant, du jurisconsulte Paul : *Agri publici, qui in perpetuum locantur, a curatore sine auctoritate principali revocari non possunt* (1). Mais l'expression *agri publici* ne peut s'appliquer ici qu'aux biens publics des cités. Car le *curator* dont nous parle Paul est un magistrat municipal ; il avait été créé pour veiller à ce que les biens-fonds qui avaient été donnés à la cité sous la condition expresse que les revenus en fussent affectés à une fondation, ne fussent pas aliénés.

Pour les biens des Vestales et des Temples, il semble assez prouvé qu'ils furent donnés souvent à bail vectigalien. Mais nous n'avons encore ici que fort peu de textes sur la question.

L'État, les administrateurs des biens des Vestales et des Collèges de Prêtres durent, quant à la forme, suivre l'exemple des cités : adjudication après enchères à un grand soumissionnaire, ou location sans enchères à un fermier vectigalien.

(1) Paul au Dig. VI, III, 1.

CHAPITRE III

LE BAIL A LONG TERME DES TERRES DES PARTICULIERS

La question de savoir si les terres des particuliers ont été données ou non à bail vectigalien a été très discutée. En tous les cas la règle, pour la mise en valeur de ces sortes de terres, était très certainement le louage ordinaire. Les textes qu'on a cités en faveur des baux vectigaliens sur terres privées sont principalement un texte de Scævola et un autre de Gordien. Scævola nous dit dans ses *Responsa* : *Lex vectigali fundo dicta erat, ut, si post certum temporis vectigal solutum non esset, is fundus ad dominum redeat* (1) ; un peu plus loin, au même passage, il répète le mot *dominus*. Pour M. Mitteis (2) ce texte a été interpolé. Il est bien surprenant, dit-il, qu'on ne voie nulle part ailleurs le mot *dominus* à propos d'un fonds vectigalien. Quant au texte du jurisconsulte Gordien, M. Mitteis déclare qu'il a été lui aussi interpolé. Gordien s'exprime ainsi :... *cum sive perpetua conductio est, etiam ad heredes transmittatur ; sive temporalis intra*

(1) Scæv. au Dig. XX, I, 31.

(2) Mitteis, *Zur Geschichte der Erbpacht im Alterthum*.

tempora locationis heredi quoque onus contractus incumbat (1). Le jurisconsulte fait ici une opposition très nette entre les locations perpétuelles et les locations temporaires des biens des particuliers. M. Mitteis pense que les commentateurs ont adapté ce texte à la législation du Bas-Empire. Nous répondrons que c'est un système bien facile de critique que celui qui consiste à déclarer que les textes sur lesquels s'appuie la théorie adverse ont été interpolés. Pour prétendre qu'un texte a été interpolé, il faut pouvoir en donner des raisons très sérieuses. Sinon, où en arriverait-on ? — Il est certain que les interpolations sont très nombreuses. Mais quand on possède plusieurs textes nettement affirmatifs dans un sens, il est plus prudent de les considérer comme intacts, en attendant que des preuves certaines d'interpolation viennent en amoindrir la portée. Ici précisément, nous avons plusieurs textes qui sont affirmatifs dans le sens du bail vectigalien de terres privées. Outre ceux que nous avons déjà invoqués, nous en donnerons un troisième : ... *ut ecce de prædiis quæ perpetuo quibusdam fruenda traduntur, id est, ut quamdiu pensio sive reditus pro his domino præstetur, neque ipsi conductori neque heredi ejus cuive conductor heresve ejus, id prædium vendiderit aut donaverit, aut dotis nomine dederit, aliove quoquo modo alienaverit, auferri liceat* (2).

D'ailleurs on a découvert, il y a déjà plusieurs années,

(1) Gord. au Code IV, LXV, 10.

(2) Instit. de Just. III, XXIV, 3.

en Algérie, une inscription qui confirme pleinement les textes que nous venons de citer. La voici :... *Salve. In his prædiis privatis [P. Julii Ju]niani Martialiani clarissimi viri... vectigalia locantur* (1).

Donc très certainement les biens des particuliers furent donnés à bail vectigalien. Néanmoins nous croyons que ce ne dut être que l'exception. Nous donnerons en faveur de notre opinion une raison de logique : on comprend tout l'intérêt qu'avaient les cités à prendre des fermiers perpétuels ; les cités, en effet, ne disparaissent pas ; elles ont une existence indéfinie, comme, dirait-on de nos jours, les personnes morales ; nous en dirons autant à plus forte raison pour l'État et aussi pour les Collèges de Prêtres et les Vestales. Mais on ne voit pas l'avantage que pouvaient avoir des particuliers à affermer leurs terres pour cent ans ou plus. Bien au contraire ce procédé eût été pour eux, à cette époque où les cultivateurs n'étaient pas encore très rares, assez gênant ; c'était une immobilisation inutile de leurs terres.

(1) Mélanges de l'École Française de Rome, 1893, p. 470.

CHAPITRE IV

LES DROITS ET OBLIGATIONS DU FERMIER VECTIGALIEN

Nous savons que l'État, les cités, les corporations religieuses avaient intérêt à avoir des fermiers à long terme. Aussi tout naturellement fit-on à ces fermiers une situation favorisée. Quoiqu'ils ne fussent pas propriétaires, on leur accorda presque tous les avantages de la propriété.

Ils n'étaient pas propriétaires : cela résulte clairement du passage d'Hygin : *agri vectigales populi Romani, coloniarum, municipiorum, civitatium*. Ils avaient d'autre part plus qu'un usufruit. Tandis, en effet, que l'usufruit n'est constitué que bien rarement à titre onéreux, le vectigalien doit payer une redevance annuelle. L'usufruit est toujours viager ; le fermier vectigalien, au contraire, transmet son droit à ses héritiers ; le bail étant conclu pour une durée de cent ans ou plus, autant dire que le fermier vectigalien a un droit perpétuel. Mais bien que ce fermier eût un droit perpétuel et héréditaire, on laissa au contrat son caractère de louage : *Sed magis placuit locationem conductionemque*

esse (1). La cité conservait la propriété. D'autre part, comme on voulut protéger d'une manière efficace le fermier vectigalien, principalement contre les magistrats de la cité, on lui donna l'action réelle : *Qui in perpetuum fundum fruendum conduxerunt a municipibus, quamvis non efficiantur domini, tamen placuit competere eis in rem actionem adversus quemvis possessorem : sed et adversus ipsos municipales* (2). Et ce fut confirmé par l'édit perpétuel :... *vel ea actione quæ de fundo vectigali proposita est* (3)...

Les jurisconsultes du II^e siècle donnent au fermier vectigalien un droit réel sur la chose d'autrui. Ulpien reprenant la solution déjà adoptée par Julien nous dit, en effet, qu'un legs fait au municipe par le fermier vectigalien, du fonds qu'il exploite, n'est pas nul, parce que celui qui a légué la chose avait sur elle un droit : *Si fundus municipum vectigalis ipsis municipibus sit legatus, an legatum consistat, petique possit, videamus ? Et Julianus lib. 38 Digestorum scribit, quamvis fundus vectigalis municipum sit, attamen, quia aliquod jus in eo is, qui legavit, habet, valere legatum* (4).

Pour qu'il ait cette action *in rem* une condition lui est imposée : *Ita tamen, si vectigal solvant* (5) (*qui in perpetuum, etc...*). Dès lors, ce droit réel, le fermier put

(1) Gaius, III, 145, *in fine*.

(2) Paul au Dig. VII, III, 1, I.

(3) Papinien au Dig. XXI, II, 66 *pr.*

(4) Ulp. au Dig. XXX, 71, 5.

(5) Ulp. au Dig. VI, III, 2.

en disposer comme s'il avait eu sur les terres qu'il cultivait un véritable droit de propriété :... *ut tandiu pro illis vectigal pendatur, quandiu neque ipsis, qui conduxerint, neque his, qui in locum eorum successerunt, auferri eos liceat* (1) ; par ce texte nous voyons qu'il pouvait transmettre son droit à ses héritiers.

Il lui était permis de constituer un usufruit sur le fonds affermé ; ce fut là une extension accordée par le préteur :... *parvi refert, utrum jure sit constitutus ususfructus, an vero tuitione prætoris : proinde traditus quoque ususfructus : item in fundo vectigali, vel superficie, non jure constitutus* (2)... Le fonds vectigalien pouvait être hypothéqué par le fermier : *Etiam vectigale prædium pignori dari potest* (3). Nous avons un autre texte au Digeste, de Scævola, ayant trait à l'hypothèque du fonds vectigalien : *Lex vectigali fundo dicta erat, ut si post certum temporis vectigal solutum non esset, is fundus ad dominum redeat ; postea is fundus a possessore pignori datus est : quæsitum est, an recte pignori datus est ? Respondit, si pecunia intercessit, pignus esse.* Scævola formule la règle en vertu de laquelle si le *vectigal* n'a pas été payé pendant un certain temps, le fonds doit revenir au propriétaire, c'est-à-dire, le plus souvent à la cité. On se demande alors, dit-il, ce qui arrivera, si, quoique le *vectigal* n'ait pas été payé pendant

(1) Paul au Dig. VI, III, 1.

(2) Ulp. au Dig. VII, IV, 1 *pr.*

(3) Paul au Dig. XIII, VII, 16, 2.

certum temporis, le fermier hypothèque néanmoins le fonds. Le jurisconsulte répond que, si l'argent a été versé, l'hypothèque sera valable. Et il continue ainsi : *Item quæsiit : si cum in exsolutione vectigalis tam debitor, quam creditor cessassent et propterea pronunciatum esset fundum secundum legem domini esse, cujus potior causa esset ? Respondit, si [ut proponeretur] vectigali non soluto, jure suo dominus usus esset, etiam pignoris jus evanuisse* (1). Dans l'hypothèse envisagée ici, c'est-à-dire si ni le débiteur ni le créancier n'acquittent le *vectigal* et que le propriétaire use de son droit c'est-à-dire reprenne le fonds, l'hypothèque disparaît.

Nous avons vu par le texte de Paul cité plus haut (2) que le fermier vectigalien a le droit de réclamer son fonds *adversus quemvis possessorem, et adversus ipsos municipales*. Les municipales peuvent perdre la propriété de l'*ager vectigalis* par la *præscriptio longi temporis* et non par l'usucapion ordinaire : *In vectigali prædio, si municipales non caverint ; dicendum est, dominium per longum tempus adquiri* (3). Paul dit d'autre part : *In vectigalibus, et in aliis prædiis, quæ usucapi non possunt, Publiciana competit, si forte bona fide mihi tradita sunt* (4). Il faut supposer, dans le premier cas, que le fonds a été aliéné par un non-propriétaire, le fermier vectigalien, par exemple, et que celui qui l'a acquis a été de

(1) Scævola au Dig. XX, I, 31.

(2) Paul au Dig. VII, III, I, 1.

(3) Ulp. au Dig. XXXIX, II, 15, 27.

(4) Paul au Dig. VI, II, 12, 2.

bonne foi. L'acquéreur croyait traiter avec le véritable propriétaire. Mais en réalité le fonds appartenait à une cité. Si cet acquéreur possède pendant le délai exigé par la *præscriptio longi temporis* (10 ans ou 20 ans) il acquiert la propriété prétorienne ; il opposera victorieusement la *præscriptio longi temporis* à la *rei vindictio* de la cité. Voilà qui explique l'expression d'Ulpien : *si municipales non caverint*. Dans le second cas, où le fermier vectigalien a également contracté avec un non-propriétaire, il peut, s'il a été de bonne foi, réclamer à la cité, véritable propriétaire, son droit réel par l'action Publicienne.

Quand un fonds vectigalien bénéficiait d'un droit de servitude sur un autre fonds, le fermier avait une action confessoire utile pour le recouvrer s'il avait été mis par le propriétaire du fonds servant dans l'impossibilité d'exercer son droit. La servitude avait donc été constituée *tutione prætoris* : *Ei, qui pignori fundum accepit, non est iniquum, utilem petitionem servitutis dari, sicuti ipsius fundi utilis petitio dabitur. Idem servari convenit et in eo, ad quem vectigalis fundus pertinet* (1).

Si le champ vectigalien est possédé en commun par plusieurs personnes, comme nul n'est tenu de rester dans l'indivision, le partage peut être demandé ; le demandeur a l'action *communi dividundo*. Cependant il n'est pas permis au juge de faire le partage du champ entre les parties ; le propriétaire serait en effet lésé, car dans ce

(1) Jul. au Dig. VIII, I, 16.

cas, au lieu de n'avoir qu'un débiteur, il en aurait plusieurs ; dès lors le recouvrement de la redevance vectigalienne en serait plus difficile : *Communi dividundo judicium locum habet et in vectigali agro. Vectigalis ager an regionibus dividi possit, videndum? Magis autem debet iudex abstinere hujusmodi divisiones : alioquin præstatio vectigalis confundetur* (1). Le juge attribuera le fonds vectigalien en totalité à un des copartageants, qui devra indemniser les autres. Comme le propriétaire, le fermier vectigalien a l'action en bornage : *Finium regundorum actio et in agris vectigalibus... competere potest* (2). C'est, comme l'action *communi dividundo*, une action double où chaque partie est à la fois demanderesse et défenderesse et dont la formule contient une *adjudicatio* donnant au juge le pouvoir de transférer la propriété. Elle fut donnée aux fermiers comme aux propriétaires dans le cas de *controversia de fine*, puis, sous l'Empire, dans le cas aussi de *controversia de loco*. Un autre texte au Digeste nous dit au titre *Arborum furtim cæsarum* : *Qui autem fundum vectigalem habet, hanc actionem habet : sicut aquæ pluvix arcendæ actionem et finium regundorum* (3). Au titre de *Aqua et aquæ pluvix arcendæ* : *Hæc actio etiam in vectigalibus agris locum habet* (4), nous rapporte

(1) Ulp. au Dig. X, III, 7 *pr.*

(2) Paul au Dig. X, I, 4, 9.

(3) Paul au Dig. XLVII, VII, 5, 3.

(4) Paul au Dig. XXXIX, III, 23, 1.

Paul. Voici donc tout un ensemble de textes qui donne au fermier vectigalien ces actions spéciales accordées en vérité aussi bien au détenteur qu'au propriétaire.

On s'est demandé si le fermier vectigalien avait la possession ou la quasi-possession, les textes ne nous rapportant rien sur la question. On a conjecturé que, puisque le fermier vectigalien était locataire de terres publiques, et avait par conséquent l'interdit *de loco publico fruendo* qui le protégeait beaucoup plus efficacement que ne l'eût fait l'*uti possidetis* du simple possesseur, la question ne s'était probablement jamais posée (1).

Ainsi donc le fermier vectigalien a une situation juridique en quelque sorte mixte. D'une part son droit naît d'un contrat de louage ; d'autre part ce droit est un droit réel et héréditaire sanctionné par des actions accordées au propriétaire seul. Et il semble bien que le consentement du propriétaire n'était pas exigé quand le fermier voulait aliéner son droit ou le grever d'une charge quelconque (2).

Quelles sont les obligations résultant, pour le fermier vectigalien, du contrat de louage qu'il avait passé avec la cité ? Elles se bornent à une seule : le paiement annuel de la redevance. *Si post certum temporis*, dit Scævola à un passage déjà cité, *vectigal solutum non esset, ad dominum redeat*. Nous ne connaissons pas la durée exacte de ce *certum temporis*. Nous ne savons

(1) Ed. Cuq, *Instit. jur.* 2^e vol., p. 303, n. 9.

(2) Mitteis, *Zur Geschichte der Erbpacht im Alterthum*, p. 27.

pas non plus dans quelles conditions s'exécutait ce retour à la cité du fonds vectigalien. Il est probable cependant qu'il ne s'effectuait pas de plein droit.

Le fermier vectigalien était, croyons-nous, principalement un fermier de terres cultivées, contrairement à l'opinion de certains auteurs contemporains, M. Mitteis en particulier. Nulle part, en effet, nous ne voyons qu'il fût obligé d'améliorer la terre ; nulle part nous ne voyons de traces d'avantages accordés au fermier vectigalien qui aurait défriché des terres incultes. S'il n'avait aucun intérêt particulier à défricher il dut sans doute plutôt rechercher des terres cultivées. Il est cependant possible que quelquefois le bail vectigalien ait eu pour objet des terres incultes. Mais ce ne dut être que l'exception. Selon nous la généralité des terres données à bail vectigalien étaient des terres déjà cultivées. Quand le *jus perpetuum* succéda au Bas-Empire au *jus in agro vectigali*, ce caractère subsista encore. Et c'est pour nous une des différences essentielles qui séparent le bail vectigalien de la tenure en usage sur les grands domaines impériaux, le *jus perpetuum* de l'emphytéose. Le droit vectigalien portait sur des terres déjà cultivées ; le droit conféré aux colons des domaines impériaux porta sur les terres qu'ils avaient défrichées.

CHAPITRE V

APPLICATIONS DU « JUS IN AGRO VECTIGALI »

Au cours de nos développements, quand nous avons voulu mettre le *locator* en cause, nous avons toujours dit *la cité*, pour la clarté du raisonnement et parce que c'était elle en effet qui le plus généralement louait ses biens à long terme. C'est aussi dans un but de simplification que nous n'avons jusqu'ici considéré le bail vectigalien que comme une source régulière de revenus. Mais il n'a pas toujours ce caractère, ainsi que nous le montrent des textes qui parlent de concessions de terres faites à perpétuité, moyennant le paiement d'un vectigal, textes que nous ne pouvons passer sous silence.

La loi agraire de 643, qui est la troisième loi dirigée contre l'œuvre des Gracques, faisait remise aux possesseurs héréditaires déjà investis, du paiement du *vectigal* :... *isque ager locus privatus vectigalisque u... tus erit* ; et plus loin :... *queique ager locus ita ex h(ace) l(ege) datus redditus erit, ei, quoque ex h(ace) l(ege) factus erit, HS n(ummo) I emptus esto, isque ager locus privatus vectigalisque ita, ut ei in h(ace) lege supra scriptum est, esto*. La concession est faite ici à titre de donation et non à titre de louage.

Les revenus d'un fonds de terre vectigalien pouvaient être affectés à une fondation. C'est ce que nous apprend Pline dans un passage bien connu. Un de ses amis lui avait demandé comment il pouvait assurer après lui la destination d'une somme offerte pour un festin annuel et public, donné au profit de ses compatriotes. Pline commence par signaler les inconvénients des procédés quelquefois employés. Si l'on engage des biens-fonds, dit-il, comme propriétés publiques, ils seront négligés ; si on laisse un capital à l'Etat, il sera dissipé. Puis il indique le moyen que lui-même a employé : *Pro quingentis millibus nummum, quæ in alimenta ingenuorum promiseram, agrum ex meis, longe pluris, actori publico mancipavi ; eundem, vectigali imposito recepi, tricena millia annua daturus. Per hoc enim et reipublicæ sors in tulo, nec reditus incertus et ager ipse propter id, quod vectigal large supercurrit, semper dominum a quo exerceatur, inveniet, etc...* Ainsi donc Pline, qui, dans l'espèce, voulait assurer les revenus de 500.000 sesterces au profit d'enfants de la ville de Côme a eu recours à un transfert de propriété. Il a aliéné, par une vente simulée, un fonds qui lui appartenait et qui valait beaucoup plus que 100.000 sesterces. Puis il s'en est fait retransférer la possession moyennant une redevance annuelle et perpétuelle à la cité de 30.000 sesterces. Il avait de la sorte atteint un double but. D'abord le capital ainsi constitué était assuré ; en effet le *curator civitatis* qui était un fonctionnaire spécialement chargé de la surveillance de l'exé-

cution des fondations, n'aurait pas permis l'aliénation de cet immeuble. D'autre part nous savons qu'il s'en était fait retransférer la possession moyennant le paiement d'un vectigal bien inférieur au revenu réel du fonds. Le surplus des 30.000 sesterces affectés à la fondation lui restait donc, à lui, fermier vectigalien. Cette situation favorable de fermier vectigalien d'un fonds qui rapportait beaucoup plus que le vectigal, ne devait pas manquer d'être fort enviée après la mort du fermier actuel. Pline était donc certain que son fonds trouverait toujours un fermier, que par conséquent les 30.000 sesterces assignés à la fondation ne manqueraient pas d'être payés régulièrement. Pline ajoute qu'il n'ignore pas avoir donné plus qu'il ne paraît, puisque la charge de la rente diminue beaucoup la valeur de la terre ; mais il est trop juste, dit-il, *privatis utilitatibus publicas, mortalibus æternas anteferre, multoque diligentius muneri suo consulere quam facultatibus.*

On a prétendu que cette interprétation du texte de Pline que nous avons donnée, n'était pas exacte. Pline a dit en effet : ... *et ager ipse... semper dominum a quo exerceatur, inveniet* : le mot *dominus*, dit-on, ne peut vouloir désigner un fermier. Nous répondrons à cela qu'il n'y a rien de surprenant que Pline ait ainsi nommé le fermier vectigalien, puisque il était presque à tous égards traité comme un véritable propriétaire.

Nous avons d'autre part un texte qui confirme pleinement notre opinion. Il nous est rapporté au Corpus

Inscriptionum latinarum (1) :... *Hic ex s(enatus) c(onsulto) fundos Ceponian(um) et Roianum et Mamian(um) et pratum Exosco ab r(e) p(ublica) redem(it sestertium) LXX milibus) n(ummum) et in avit(um) r(ei) p(ublicæ) reddid(it), ex quor(um) reditu de (sestertium) IV milibus) CC quodannis VI id(us Mai(as) die natal(i) suo perpetuo daretur præsenti(ibus) municipib(us) et incolis) et mulierib(us) nuptis crustul(i) p(ondo) I, mulsi hemin(a); etc...* Les fonds dont il est question ici avaient été achetés par un certain Priscus au prix de soixante dix mille sesterces à la République ; l'acheteur les avait ensuite rendus à l'Etat à condition qu'ils fussent loués à perpétuité moyennant une redevance annuelle de quatre mille deux cents sestescs ; les revenus devaient servir à une distribution au profit de certaines personnes à chaque anniversaire de la naissance de Priscus. Le fermier semble bien avoir été Priscus lui-même.

Il s'agit donc ici d'une fondation qui se rapproche beaucoup de celle de Pline. Le *dominium* du fonds reste à la cité ; la possession perpétuelle est acquise au fermier. Il ne peut s'élever aucun doute sur ce point. Et nous considérons que la même solution doit être admise pour la fondation de Pline.

La concession de terres publiques suivant les règles du *jus in agro vectigali* pouvait aussi se présenter sous la forme d'une vente. Nous en avons un exemple dans le

(1) C. I. L., vol. 10, n° 5853.

passage suivant de Tite-Live :... *Senatus quærentes eos (privati) non sustinuit : Si in Punicum bellum pecunia data in Macedonicum quoque bellum uti res publica vellet, aliis ex aliis orientibus bellis, quid aliud quam publicatam pro beneficio tanquam noxia suam pecuniam fore ? Quum et privati æquum postularent, nec tamen solvendo ære alieno res publica esset, quod medium inter æquum et utile erat, decreverunt, ut quoniam magna pars eorum agros vulgo venales esse diceret et sibimet emptis opus esse, agri publici, qui intra quinquagesimum lapidem esset, copia iis fieret ; consules agrum æstimaturos, et in jugera asses vectigal, testandi causa publicum agrum esse, imposituros, ut, si quis, quum solvere posset populus, pecuniam habere quam agrum mallet, restitueret agrum populo. Læti eam condicionem privati accipere : trientabulumque is ager, quia pro tertia parte pecuniæ datus erat, appellatus.* Ainsi donc, nous dit Tite-Live, la République dont les finances étaient obérées par des guerres successives, résolut de vendre à des particuliers un certain nombre de terres publiques comprises dans des limites déterminées. C'était un moyen pratique de se libérer des emprunts antérieurs qu'elle avait déjà faits à ces mêmes *privati* ; l'opération fut décidée et la République leur vendit des terres pour une valeur égale au tiers de leur créance. Néanmoins, pour bien prouver que ces terres faisaient toujours partie de l'*ager publicus*, l'acquéreur dut payer chaque année une certaine redevance qui était très faible ; mais on lui

laissa la faculté ou bien de restituer la terre contre le montant de sa créance ou bien de garder définitivement ces mêmes terrains lorsque la République se retrouverait en état de s'acquitter de sa dette en espèces.

DEUXIÈME PARTIE

L'exploitation des domaines impériaux

Voyons maintenant ce qui se passait sur les grandes propriétés foncières au début de l'Empire. L'Empereur, les sénateurs, les particuliers eux-mêmes possédaient à cette époque, en Afrique principalement, d'immenses domaines qu'on appelait des *saltus*. Ces domaines étaient, à raison de leur origine, absolument indépendants ; ils ne faisaient pas partie de la *civitas*. C'étaient, en effet, des étendues de terre, souvent considérables, qui n'avaient fait l'objet d'aucune assignation. Voici ce que nous rapporte l'*agrimensor* Frontin : *De jure territorii controversia non tantum inter res publicas sed et inter rem publicam et privatos exercetur... Inter res publicas et privatos non facile tales in Italia controversiæ moventur, sed frequenter in provinciis, præcipue in Africa ubi saltus non minores habent privati quam res publicæ territoria ; quin imo multi saltus longe minores sunt territoriiis : habent autem in saltibus privati non exiguum*

*populum plebeium et vicos circa villam in modum munitio-
lionum.* En droit c'était l'Etat qui était propriétaire de
ces terres ; en fait elles appartenaien-
t aux possesseurs qui les avaient occupées. Nous appellerons *propriétaires*
ces possesseurs pour la clarté du développement.

Les *saltus* devenaient de jour en jour plus considérables, soit que le propriétaire fît occuper par ses fermiers les terres proches du domaine qui n'avaient pas encore été assignées, soit qu'il forçât les petits propriétaires voisins à lui abandonner leurs champs. Les petits propriétaires eurent une existence éphémère ; n'ayant pas de capitaux, ils étaient bien souvent obligés d'emprunter ; et à qui tout naturellement devaient-ils s'adresser ? Au propriétaire du *sallus* voisin qui se gardait bien de négliger une telle occasion, qui dut même souvent aller au devant de la demande et faire des avances le premier. Ils s'endettèrent ainsi de telle façon que le moment arriva vite où ils se trouvèrent dans l'impossibilité de s'acquitter. Ils n'eurent plus qu'une ressource : abandonner au grand propriétaire la propriété de leurs champs, sur lesquels ils restèrent à titre de fermiers. Ces anciens petits propriétaires endettés devinrent des colons fermiers libres du *sallus*. A eux se vinrent joindre, nous le verrons par la suite de cette étude, beaucoup d'autres cultivateurs, attirés sur le domaine par les avantages qu'on leur donnait. Ce sont ces derniers surtout qui composèrent la plus grande partie de la classe des fermiers libres du *sallus*.

A eux se vinrent joindre, nous le verrons par la suite de cette étude, beaucoup d'autres cultivateurs, attirés sur le domaine par les avantages qu'on leur donnait. Ce furent ces derniers qui composèrent la plus grande partie de la classe des fermiers libres du *saltus*.

Les *saltus*, dont l'étendue et les revenus ne cessaient de s'accroître, ne tardèrent pas à devenir pour l'Empereur un objet de vive convoitise. On connaît le passage fameux de Pline : *Verum confitentibus latifundia perdidere Italiam. Sex domini semissem Africam possidebant, cum interfecit eos Nero princeps*. Sous un prétexte quelconque, en général pour crime de lèse-majesté, les grands propriétaires furent condamnés et mis à mort ; et cette condamnation capitale entraînait, en droit, pour les héritiers, la perte des biens du condamné au profit de l'Empereur, but inavoué des poursuites exercées contre le propriétaire. Ces condamnations et ces confiscations furent particulièrement nombreuses sous Tibère et sous Néron. Ainsi s'explique, sous Trajan, l'existence de nombreux *saltus* impériaux en Afrique. Nous verrons, par l'étude des inscriptions, que l'Afrique fut, en effet sous l'Empire, la contrée par excellence des *saltus* impériaux.

Passons à l'administration des *saltus*.

En dehors des fermiers, il est un personnage dont nous n'avons pas l'équivalent à l'époque républicaine et sur lequel nous devons dire quelques mots en raison du rôle capital qu'il joue : le *procurator*. Le propriétaire du

saltus, ne résidant généralement pas dans la province, ne pouvait surveiller d'assez près l'exploitation de ses terres. Il habitait la plupart du temps à Rome où le retenaient des fonctions absorbantes. Le plus souvent, quand le *saltus* n'appartenait pas à l'Empereur lui-même, il appartenait à un sénateur. Il fallait donc quelqu'un pour administrer le domaine, une sorte de gérant ayant la confiance du propriétaire pour agir en son nom au mieux de ses intérêts : ce fut le rôle du *procurator*.

Quelquefois, le propriétaire donnait son domaine à exploiter en régie au *procurator* lui-même. Mais c'était là un procédé peu employé. Le plus souvent les terres étaient données à ferme. Dans ce cas, le *procurator* choisissait le *conductor* et recevait les fermages. Il avait en outre certains pouvoirs pour régler les différends qui pouvaient s'élever entre les sous-fermiers ou bien entre les sous-fermiers et le *conductor*. C'était lui qui rédigeait un règlement pour déterminer les droits et les devoirs des colons, règlement qui avait force de loi sur le domaine.

Pour administrer les *saltus* impériaux, il n'y avait pas que les intendants des *saltus*, mais toute une hiérarchie de fonctionnaires, appelés tous *procuratores*. En bas de l'échelle se place le *procurator saltus*, celui dont nous avons toujours parlé jusqu'ici ; au-dessus de lui, le *procurator tractus* dont l'autorité s'étendait sur les *procuratores* des *saltus* d'une région. Enfin les *procuratores*

saltus et les *procuratores tractus* obéissaient tous à une sorte d'administrateur général des domaines de l'empereur, qui était soit le *procurator patrimonii* pour les domaines privés de l'Empereur, soit le *procurator rei privatae* ou *rationis personae* pour les biens faisant partie du domaine de la couronne ; ce dernier remplissait aussi les fonctions d'administrateur du fisc.

Le *procurator* impérial, en particulier le *procurator rei privatae*, après le iv^e siècle, devint très puissant, tandis que le *procurator* des domaines privés ne dépassa guère les fonctions de simple intendant. Et ce n'est point surprenant. Le *procurator* impérial tenait ses pouvoirs de l'Empereur lui-même. Il ne dépendait que de la volonté de l'Empereur que ses pouvoirs fussent élargis. Aussi le voyons-nous bientôt devenir un véritable magistrat. Il a le droit de *coercitio* sur tous les habitants du domaine : esclaves, colons et même *conductor* ; il aura même parfois le *jus multæ*.

Nous savons que les *procuratores* rédigeaient un règlement propre à chaque *saltus*, qui était tantôt la charte de fondation du *saltus*, tantôt une règle donnée après une pétition des fermiers et aux termes duquel les *coloni*, le *conductor* et le *procurator* lui-même devaient se conformer. Les *sermones procuratorum* nous sont parvenus gravés sur des tables de pierre qui ont été découvertes au nord de l'Afrique au cours de ces dernières années. Elles ont fait l'objet en France et en Allemagne de nombreux et savants commentaires. Chacune de ces

inscriptions est connue sous le nom de l'endroit où elle a été trouvée : « *Inscription d'Henchir-Mettich* », « *Inscription d'Aïn-el-Djemala* », « *Inscription de Souk-el-Khmis* », « *Inscription d'Aïn-Ouassel* ». C'est par ces inscriptions que nous connaissons l'organisation et l'exploitation des *saltus*. C'est en en poursuivant l'étude chronologiquement que nous voyons se dessiner et se développer un usage qui doit aboutir au Bas-Empire à un droit sanctionné par la loi : l'emphytéose.

PREMIÈRE SECTION

Le bail à ferme des terres cultivées

Dans cette première section de notre étude consacrée aux modes d'exploitations des grands domaines africains, nous examinerons la situation des fermiers et les conditions d'exploitation des terres cultivées d'après les inscriptions d'Henchir-Mettich, Aïn-el-Djemala et Souk-el-Khmis.

CHAPITRE PREMIER

LE GRAND FERMAGE. LE « CONDUCTOR »

Le propriétaire du *saltus* le donnait à bail le plus généralement en totalité à un fermier appelé le *conductor* ; ce *conductor* sous-louait à son tour le domaine, par parcelles, à des cultivateurs. Il y avait là une grande analogie avec le mode d'exploitation des terres appartenant à l'Etat et aux cités, *l'ager vectigalis*. Le *conductor* était un personnage important, rappelant assez le publi-

cain, le *manceps*, dont nous avons déjà parlé ; les colons étaient vis-à-vis du *conductor* à peu près dans la même situation que les sous-fermiers de l'*ager vectigalis* vis-à-vis du *manceps*.

Le *conductor*, prenant à ferme tout le domaine, devait s'engager à payer pendant les cinq années la *merces* annuelle. Cet engagement s'effectuait dans les formes de celui du *manceps* qui, au temps de la République, affermaient les terres des cités. Nous ne savons pas si les *conductores* des domaines privés étaient astreints à la même obligation. Dans les textes on ne fait allusion qu'à l'engagement des *conductores* contractant avec l'État ou avec l'Empereur. Scævola nous dit au Digeste : *Titius Seia ob summam, qua ex tutela ei condemnatus erat, obligavit pignori omnia bona sua, quæ habebat quæque habiturus esset : postea mutuatus a fisco pecuniam, pignori ei res suas omnes obligavit, et intulit Seia partem debiti, et reliquam summam novatione facta eidem promisit, in qua obligatione similiter, ut supra, de pignori convenit : quæsitum est, an Seia præferenda sit fisco et in illis rebus, quas Titius tempore prioris obligatonis habuit : item in his rebus, quas post priorem obligationem adquisiit, donec universum debitum suum consequatur ? Respondit, nihil proponi, cur non sit præferenda* (1). Scævola envisage ici le cas où un citoyen, engage tous ses biens présents et futurs pour cause de tutelle ; il af-

(1) Scaev. au Dig. XX, IV, 21 *pr.*

ferme ensuite une terre du fisc et se trouve ainsi engagé de nouveau. Scaevola déclare qu'il ne voit pas de préférence à faire entre les deux engagements. Ulpien nous rapporte l'opinion de Papinien : c'est la cause du fisc qui doit l'emporter : *Si, qui mihi obligaverat quæ habet, habiturusque esset, cum fisco contraxerit : sciendum est in re postea adquisita fiscum potiolem esse debere, Papinianum respondisse : quod et constitutum est ; prævenit enim causam pignoris fiscus* (1). Voici enfin le texte qui nous montre peut-être le mieux l'engagement par *prædes* et *prædia* des *conductores* ayant contracté avec le fisc ; il est de Callistrate : *Conductores etiam vectigalium fisci, necessitate subeundorum municipalium munerum non obstringatur : idque ita observandum divi fratres rescripserunt. Ex quo principali rescripto intelligi potest, non honori conductorum datum, ne compellantur ad munera municipalis, sed ne extenuentur facultates eorum, que subsignatæ sint fisco. Unde subsistit potest, an prohibendi sint a præside, vel procuratore Cæsaris, etiam si ultro se offerant municipalibus muneribus, quod propius est defendere, nisi si paria fisco fecisse dicantur* (2).

Nous avons dit que le *conductor* est le fermier général du domaine. L'inscription d'Henchir-Mettich est le premier document où nous le voyons apparaître. Il ne nous est guère parlé du rôle qu'il joua, quoique

(1) Ulp. au Dig. XLIX. XIV, 28.

(2) Callistr. au Dig.

son nom revienne bien souvent. Il est presque toujours accompagné ou du mot *domini* ou du mot *vilici* ou de ces deux mots à la fois. Ces expressions se suivant, séparées invariablement par les conjonctions *aut* ou *ve*, nous montrent qu'on avait voulu prévoir plusieurs modes d'exploitation du domaine. Ou bien le domaine aurait été exploité par le maître lui-même : dans ce cas, les colons devaient s'adresser *dominis* ; ou bien le maître affermaient la totalité de son domaine à un grand fermier moyennant une somme fixe payable tous les ans : d'où l'expression *conductoribus* ; ou bien le domaine était exploité en régie, et les colons avaient affaire *vilicis*. Tous ces noms sont au pluriel, bien qu'ils devraient être au singulier ; nous verrons que, pour le mot *dominis*, plusieurs solutions ont été présentées. En employant les mots *conductores*, *vilici*, au lieu de *conductor*, *vilicus*, le rédacteur de la loi s'adressait non seulement au *conductor* ou au *vilicus* actuel, mais encore à tous leurs successeurs.

Les *conductores* louaient pour cinq ans. Rien dans notre inscription ne s'oppose à ce qu'on pense qu'ils durent être traités selon le droit commun. Mais nous avons tout lieu de croire que depuis bien longtemps le propriétaire ou son préposé faisait tous ses efforts pour les retenir sur le domaine.

Ce fut naturellement sur les domaines impériaux que le *conductor* eut à subir une véritable contrainte. Ne dépendait-il pas en effet de ces fonctionnaires puissants, administrateurs des *saltus* impériaux, les *procuratores* ?

Dès le début de l'Empire sans doute, ces *procuratores* se montrèrent de véritables tyrans. Des plaintes arrivèrent très certainement à la connaissance de l'Empereur ; car dès l'année 68 après Jésus-Christ, un édit du préfet d'Egypte Tiberius Julius Alexander nous apprend que l'on avait pris l'habitude d'obliger des citoyens à affermer les terres publiques soumises au paiement du *vectigal*. L'édit condamne cet usage et l'interdit. Nous pouvons supposer que du moment où on employait la contrainte pour se procurer des *conductores* de terres publiques, de même sur les domaines impériaux les *procuratores* devaient user de tous les moyens pour retenir sur le *saltus* l'ancien fermier. En tant que représentants de l'Empereur en effet, les procurateurs détenaient une partie de l'autorité impériale. Et nous verrons qu'ils abusèrent, malgré les ordres formels en abusèrent, malgré les ordres formels des empereurs.

En somme les *conductores*, sur quelque terre qu'ils se fussent établis, tendaient de bonne heure à devenir fermiers perpétuels : tous les efforts législatifs pour les empêcher de suivre leur destinée resteront vains ; ils deviendront les *perpetuarii* du iv^e siècle.

Par l'inscription de Souk-el-Khmis, nous voyons qu'un *conductor* dont les colons avaient à se plaindre avait déjà à plusieurs reprises affermé le domaine. Et c'est une raison de plus pour admettre, ainsi que nous l'avons dit plus haut, que les *conductores* étaient contraints à reprendre la ferme après l'expiration du bail, que les

procurateurs durent continuer à entraver leur liberté.

Si les *conductores* étaient de moins en moins libres, s'ils étaient contraints de reprendre la ferme du domaine à la fin de chaque période de cinq ans, ils devaient tout naturellement tâcher de tirer de cette condition imposée tous les bénéfices qu'il leur était possible de réaliser. Le contre-coup de leur quasi-sertitude se répercute sur la situation des colons que le *conductor* opprimerait de plus en plus. Les redevances deviendront plus lourdes, les corvées plus nombreuses. Le lent acheminement de ces colons vers le servage en sera précipité. Quel changement en leur condition depuis Hadrien ! Cinquante années ont suffi pour que ces fermiers, déjà héréditaires il est vrai au temps de Trajan, mais dont le droit héréditaire était alors une faveur donnée aux plus travailleurs, à ceux qui avaient défriché des terres incultes, — devinssent de véritables serfs, en fait sinon en droit. C'est l'immobilisation du *conductor* dans sa condition qui a fait l'immobilisation du colon dans la sienne. Mais le *conductor* était par lui-même un gros personnage, souvent un riche capitaliste ; il était difficile de se défendre contre lui et le malheureux colon, petit cultivateur, n'aura qu'une ressource : s'adresser à l'Empereur. Celui qui devrait être son protecteur, le *procurator*, sera le témoin impassible, le complice des exactions du *conductor*. Isolés, au fond d'une province, les colons seront entre les mains du *conductor* et du *procurator*. Ils sont si loin de Rome

qu'il leur sera bien difficile de faire parvenir leurs doléances au seul homme qui pût commander aux *conductores*, dont l'autorité grandira à mesure que celle de l'Empereur faiblira et qui deviendront bientôt les *Potentes* de la Décadence et les Féodaux du Moyen-Age.

CHAPITRE II

LE PETIT FERMAGE. LE COLON

L'inscription d'Henchir-Mettich est le premier en date des documents que nous possédions sur l'exploitation des grands domaines à Rome. On a pu déterminer d'une manière très précise l'époque à laquelle elle fut gravée. Elle commence en effet par une invocation à l'Empereur Trajan, auquel on donne ici le surnom de *Parthicus* qui lui fut décerné à son retour d'une expédition contre les Parthes ; elle n'est donc pas antérieure à la guerre des Parthes ; et comme elle ne peut être postérieure à la mort de Trajan qui date du mois d'août de l'année 117, on en a conclu qu'elle doit remonter aux premiers mois de cette même année 117.

Cette inscription contient le règlement donné *ad exemplum legis Mancianæ* par les procureurs Licinius Maximus et Felicior, affranchi de l'Empereur, au domaine appelé *Villa Magna Variani, id est Mappalia Siga*. De nombreuses controverses se sont élevées au sujet de la nature de ce domaine : était-ce un domaine impérial ou une propriété privée ? On a dit : c'est un domaine privé et il l'était depuis longtemps quand ce règlement lui fut

donné ; les *coloni*, c'est-à-dire les fermiers du domaine se sont sans doute plaints à l'Empereur d'exactions dont ils étaient victimes : à la suite de quoi l'Empereur a fait rédiger ce règlement par ses procureurs. Cette opinion n'a pas eu beaucoup de succès ; d'abord on ne voit pas trace ici de rien qui ressemble à des doléances ; bien plus, nous montrerons qu'à cette époque cette situation de colon était très recherchée. Ce n'est que bien plus tard, sous Commode, que nous verrons apparaître les récriminations et les plaintes des colons opprimés par les procureurs et par le *conductor*. D'autre part Beaudouin (1) fait remarquer que le conflit, s'il y en avait eu un, aurait été porté devant le gouverneur d'Afrique, le proconsul. Une seconde opinion, beaucoup plus attrayante, est soutenue par M. Schulten. Pour M. Schulten (2), il s'agit ici d'une propriété impériale, appartenant déjà depuis quelque temps à l'Empereur. La situation géographique du *sallus*, en outre de l'intervention du procureur Felicior, est invoquée comme principal argument. La *Villa Magna Variani* était en effet à peu de distance d'Aïn-Ouassel et de Souk-el-Khmis, où on sait qu'il y eut à cette époque de grands domaines impériaux. La région étant occupée par des *sallus* impériaux, celui-ci ne pouvait faire exception : lui aussi il appartenait à l'Empereur. Que le domaine

(1) Beaudouin. *Les grands domaines dans l'Empire romain, d'après des travaux récents*.

(2) Adolf Schulten, *Die römischen Grundherrschaften ; eine agrarhistorische Untersuchung*.

appartînt à l'Empereur au moment de la rédaction du règlement, cela ne peut faire aucun doute puisque l'un des procurateurs se trouve être affranchi de l'Empereur. Mais il est moins probable, que le domaine fût un *saltus* impérial antérieurement. Ce règlement, qui a été fait, nous le savons, *ad exemplum legis Mancianæ*, reproduit à plusieurs reprises le mot *domini* qui ne peut signifier autre chose que les « propriétaires », encore qu'il soit impropre, les propriétaires des fonds provinciaux n'ayant point le *dominium ex jure quiritium* sur ces fonds, mais seulement la *possessio*. M. Schulten, embarrassé dans son interprétation par cette expression *domini*, a voulu voir là un synonyme de *conductores*. *Domini* et *conductores* auraient été employés indistinctement pour désigner les fermiers. C'est là quelque chose de bien difficile à admettre ; d'abord jamais dans les textes les *conductores* n'ont été appelés *domini* ; ce serait le premier exemple de ce genre ; même au Bas-Empire, où leur situation s'était de beaucoup rapprochée de celle des propriétaires, ils sont parfois désignés par l'expression *quasi domini* mais jamais par celle de *domini* ; enfin dans notre inscription on oppose à maintes reprises *domini* à *conductores* ; il ne peut être question ici que des *conductores* des *domini* (1).

(1) Le texte même de l'inscription est contraire à l'opinion de M. Schulten ; on lit en effet, f. 1, l. 22 : ... *dominis ejus f(undi) aut conductoribus vilicisve eorum* ; *eorum* est significatif ; et plus loin f. 3, l. 19 : ... *conductoribus vilicisve dominorum ejus f(undi)*.

Il serait donc préférable de supposer que le domaine *Villa Magna Variani* a d'abord été un domaine privé ; que l'Empereur l'a acquis ensuite dans des conditions que nous ne connaissons pas ; et ce serait au moment de l'acquisition que les procureurs de l'Empereur auraient rédigé le règlement qui serait en quelque sorte la charte de fondation du domaine. Voilà la théorie la plus généralement admise.

Qu'est-ce au juste, au point de vue juridique, que notre inscription d'Henchir-Mettich ? C'est une question que nous ne pouvons passer sous silence pour plusieurs raisons : d'abord il n'est guère possible d'aborder l'étude du fond sans dire quelques mots de la forme ; et cette question de forme est d'autant plus intéressante à mettre en lumière que les autres inscriptions dont nous aurons à nous occuper sont composées à peu près suivant les mêmes principes ; d'autre part la découverte récente de l'inscription d'Aïn-el-Djemala est venue nous apporter de nouveaux détails qui complètent assez heureusement ce que nous savions déjà.

L'inscription d'Henchir-Mettich débute ainsi : « *Pro salute Augusti nostri imperatoris Cæsaris Trajani principis totiusque domus divine optimi Germanici Parthici. Data a Licinio Maximo et Felicio Augusti liberti procuratoribus ad exemplum legis Mancianæ* ». Plus loin on fait allusion à maintes reprises à cette *lex Manciana* sur le modèle de laquelle a été composé notre document. M. Schulten n'a pas hésité à déclarer que le mot *Data*

sous-entendait celui de *lex* et il en conclut que c'est la *lex Manciana* qui est une *lex data*. Elle ne peut pas être de l'époque impériale, puisque sous l'Empire toutes les *leges datae* émanent de l'Empereur lui-même. C'est une loi remontant à la fin de la République ; elle porte le nom ou plutôt le *cognomen* d'un magistrat, Mancianus. Elle a été édictée pour une terre de l'*ager publicus*. Ce serait une des nombreuses lois agraires de la fin du vi^e siècle de Rome. Tout en adoptant cette théorie, il nous semble cependant que le mot *data* du début de notre inscription doit s'appliquer non point à la *lex Manciana* mais au règlement lui-même ; il est difficile, en raison de la place qu'il occupe, de rapprocher ce mot de *lex Manciana*. A cette époque, les procurateurs qualifiaient de *lex data* aussi bien leurs règlements que les lois mêmes qu'ils reproduisaient. Ce n'est que beaucoup plus tard qu'ils appellent le règlement *Sermo*, et encore voyons-nous dans l'inscription d'Aïn-Ouassel les deux expressions *lex* et *sermo procuratorum* indifféremment employées.

Pour M. Cuq (1), les expressions archaïques que l'on peut relever au courant de l'inscription, notamment celle d'*usus proprius* sont peut-être les arguments les plus convaincants, ces termes étant tombés en désuétude au moment de l'Empire. Cette loi *Manciana*, pour nous résumer, serait donc de l'époque républicaine. Elle

(1) Ed. Cuq. *Le colonat partiaire dans l'Afrique romaine*, d'après l'inscription d'Henchir-Mettich.

aurait été destinée à régler les droits et les devoirs des *possessores* de l'*ager publicus*. Quand les terres publiques, plus tard, sont devenues des domaines privés, les propriétaires l'auraient alors conservée et appliquée à l'administration de ces domaines. Lorsque certains de ces domaines passèrent ensuite entre les mains de l'Empereur, ce fut encore l'ancienne *lex Manciana* qui leur fut appliquée. C'est elle que les procureurs de l'Empereur citent et reproduisent dans leur règlement.

La *lex Manciana* était appliquée *dominis aut conductoribus, vilicisve* de *Villa Magna Variani*. Ce pluriel *dominis* a soulevé des discussions. On peut supposer qu'il a été emprunté à la loi *Manciana* ; et dès lors c'est un argument de plus en faveur de l'opinion qui considère cette loi comme une loi du Peuple Romain. Mais, sans admettre que la *lex Manciana* soit un règlement particulier fait par un nommé Mancian, comme certains auteurs le soutiennent, on peut aussi bien émettre l'hypothèse que c'est Varius qui introduisit ce mot *dominis* pour donner à son domaine une règle en quelque sorte perpétuelle, devenue au bout d'un certain temps *consuetudo Manciana*. Varius aurait voulu, par là, donner aux *conductores* et aux *coloni* qui exploitaient son domaine une situation qui leur parût plus stable, en liant pour ainsi dire par avance les propriétaires du domaine, ses successeurs, peut-être ses héritiers, qui se trouvaient ainsi moralement contraints à respecter le règlement qu'il donnait à ses fermiers. Cette supposition n'a rien

d'in vraisemblable quand on songe à tous les avantages qui étaient offerts à notre époque aux cultivateurs pour les engager à venir s'établir sur les grands domaines africains.

D'autre part, si cette *lex Manciana* a été édictée pour établir la situation des *possessores* de l'*ager publicus*, comment peut-on supposer qu'elle se soit adressée *dominis* ? L'expression *domini* pour qualifier ces simples possesseurs est bien impropre. Pourquoi donc ne pas supposer que la *lex Manciana*, ainsi adoptée par Varius pour l'exploitation de son domaine et acceptée par ses successeurs, est devenue une coutume, un règlement généralement employé à notre époque sur les domaines, *consuetudo Manciana* ? Pourquoi la *lex Manciana* de la République ne serait-elle pas devenue la *consuetudo Manciana* appliquée aux grands domaines ?

L'inscription d'Henchir-Mettich nous fait surtout connaître la situation des colons par rapport au propriétaire. C'est par elle que nous savons combien sous Trajan leur situation était favorisée, en Afrique tout au moins. Nous disons : sous Trajan ; nous verrons en effet que ce ne fut pas de longue durée ; ces corvées et ces redevances dont on commence à nous parler ici ne tarderont pas à devenir de plus en plus nombreuses et lourdes ; ajoutons que ces liens, qui ne les attachent encore que faiblement sur le sol, se renforceront et se resserreront de plus en plus. Les colons sont des hommes libres en droit et aussi en fait à l'époque de Trajan : Sous Commode

ils le seront encore en droit ; en fait ce seront des serfs.

Les colons des terres cultivées ont le droit de percevoir les fruits, moyennant quoi ils doivent payer une redevance en nature qui consiste en une part de ces fruits. M. Schulten a dit avec M. Toutain (1) : ce sont des usagers. Mais M. Cuq a montré que, à l'époque du Haut-Empire on n'a pas vu de cas de servitude personnelle d'usage établie par la loi ; elle a toujours été établie par testament (2). *L'usus fundi* donnait bien peu de droits au bénéficiaire : il ne pouvait à l'origine que résider sur le fonds ou s'y promener (3). La jurisprudence, interprétant largement les textes, permit dans la suite à l'usager de prendre sur le fonds ce qui était nécessaire à son entretien et à celui de sa famille. L'usage n'est donc point une sorte d'usufruit ; l'usager d'ailleurs peut exiger des choses qui ne sont pas des fruits, l'eau par exemple ; d'autre part il n'acquiert les fruits qu'en les consommant, tandis que l'usufruitier les acquiert par la seule perception.

Les colons ne sont pas non plus des usufruitiers : l'usufruitier n'est pas forcé de cultiver (4) ; or les colons devaient cultiver ; sinon le propriétaire n'aurait perçu ses revenus que si les colons avaient voulu travailler, situation inadmissible. D'autre part nous voyons que le propriétaire avait un droit de surveillance sur eux.

(1) *Nouvelle revue historique de Droit*, 1897.

(2) Au Dig. tit. De usu

(3) V. au Dig. VII, 8, 10, 4 ; 12, 1

(4) V. au Dig. VII, 8, 17, 2.

Si les colons ne sont ni des usagers, ni des usufruitiers, en revanche, il semble bien démontré que ce sont des colons partiaires, dont le droit résulte d'un véritable contrat de louage. On trouve dans la *lex* les deux éléments nécessaires au contrat : la proposition du bailleur contenue dans le règlement, puis l'acceptation, ici tacite, des colons qui se bornent à ne pas quitter le domaine après la publication de la *lex*. Elle n'a pas besoin d'être expresse, puisque le louage est un contrat consensuel. On a dit que, pour la formation du contrat de louage, tous les textes exigent une « *merces* ». Mais on peut supposer qu'il en a été du contrat de louage comme de la vente : pour la vente on exigeait au début une prestation en argent ; or plus tard, nous savons que la vente sans *pretium*, l'échange, a été considérée comme un contrat ; les Sabiniens donnèrent, nous dit Gaïus, à l'échangiste la même action qu'au vendeur. La même évolution se produisit pour le louage (1) et probablement aussi pour le colonat partiaire. Gaïus oppose le colon partiaire au colon *qui ad pecuniam numeratam conducit* (2).

On a dit aussi : le colon partiaire n'est pas lié par un contrat ; c'est presque un lien de servitude qui l'attache au fonds ; n'est-il pas en effet astreint à des corvées (voir Inscription de Souk-el-Khmis) ? On peut répondre qu'aujourd'hui encore il y a des fermiers qui sont obligés à accomplir certaines prestations pour le

(1) V. au Dig. XIX, V, 5, 2.

(2) V. au Dig. XIX, II, 25, 6.

propriétaire (voir aussi Loi du 21 mai 1836, art. 2).

De ce que le colonat partiaire est un contrat découlent plusieurs conséquences. On ne peut contraindre chaque partie à s'exécuter, mais seulement la faire condamner à une indemnité. D'autre part, le colon peut abandonner la culture ; il peut même être expulsé par l'ayant-cause à titre particulier du bailleur, l'acheteur par exemple, en vertu de la règle que les contrats ne produisent d'effets qu'entre les parties contractantes. Nous savons que le colon peut quitter le domaine qu'il cultive ; Julien au Digeste (1) nous parle d'un colon qui a abandonné *sonte* la possession. Il peut même abandonner le domaine sans s'exposer à payer une indemnité, dans deux cas : quand il a une juste cause de partir avant la fin du bail ; quand le bailleur ou ses héritiers ne justifient pas d'un intérêt pécuniaire, comme dans les aliénations à titre gratuit (2).

Cette théorie du caractère contractuel du colonat partiaire a été émise et longuement développée par M. Cuq, qui a le premier aperçu toute l'importance qu'occupe dans l'histoire de cette institution notre document d'Henchir-Mettich.

Ces conséquences du caractère contractuel du colonat partiaire ne pouvaient être appliquées aux grands domaines. Le résultat en eût été désastreux. Le règlement de *Villa Magna Variani* y a remédié en édictant des

(1) Jul. au Dig. XLI, II, 40, 1.

(2) V. au Dig. XIX, II, 55, 2 : l. 4, eod. 32.

règles spéciales paralysant, dans le cas particulier du grand domaine, l'effet du principe que le contrat passé entre deux personnes est considéré par les tiers comme non avenu. Ce règlement reproduit les termes de la *lex Manciana*. Il suffit pour les colons d'entrer sur le domaine ou de continuer à le cultiver pour que le contrat se forme ou se renouvelle. Peu importe que le domaine passe en d'autres mains. Les conditions sous lesquelles ils sont entrés seront toujours les mêmes. Peu importe aussi que le *conductor* change. Ils sont entrés sur le domaine avec les droits que leur accorde le règlement interprétatif de la *lex Manciana* et les devoirs qu'il leur impose : ils continueront, leur vie durant et même après eux, leurs héritiers, à cultiver la terre de *Villa Magna Variani* suivant les mêmes conditions. Dès lors il n'y aura plus pour les acquéreurs à titre gratuit ou à titre onéreux du domaine l'embarras causé par le départ de tous les colons ; ils n'auront plus besoin de renouveler les baux de chacun des fermiers.

Passons maintenant à l'inscription de Souk-el-Khmis. Elle a été découverte en 1880. Elle a été gravée sous le règne de l'Empereur Commode. Elle se compose d'un *libellus* des colons du saltus, d'une réponse de l'Empereur sous la forme d'une *subscriptio* et enfin d'une *epistula* ou notification de cette réponse par le *procurator tractus* au *procurator* du domaine.

Qu'est-ce qui nous frappe *principalement* dans notre inscription ? D'abord nous voyons que les colons

adressent une plainte à l'Empereur, plainte qui n'est que trop justifiée par tous les faits qu'ils nous rapportent. D'autre part, il n'est plus question de la *lex Manciana* dont, à l'époque précédente, les colons demandaient comme une faveur, l'application. C'est une autre *lex*, qu'ils invoquent : la *lex Hadriana* ; leurs doléances ont pour origine le régime de rigueur auquel, au mépris de cette loi, le *conductor* les a soumis. Plainte des colons, invocation d'une loi nouvelle, tels sont les deux traits principaux qui caractérisent notre document.

Nous nous sommes étendus sur la *lex Manciana* et sur l'origine que nous lui supposons. Nous avons dit que probablement elle fut étendue en dernier lieu à un certain nombre de *saltus* impériaux africains, peut-être à tous. Quelle est maintenant cette nouvelle loi dont parlent dans l'inscription de Souk-el-Khmis, les colons du *saltus Burunitanus*, qui était géographiquement tout proche des autres *saltus*, régis, nous l'avons vu précédemment, par la *lex Manciana* ? C'est là une question qui a, jusqu'à ces derniers temps, soulevé bien des discussions et ouvert le champ à de nombreuses hypothèses. La *lex Hadriana* nous est connue également par une autre inscription, l'inscription d'Aïn-Ouassel qui est du temps de Septime-Sévère, par conséquent postérieure à notre document. Il semble donc qu'après Hadrien, les domaines impériaux étaient administrés et exploités selon les règles de la *lex Hadriana*, de même qu'avant cet empereur et aussi au début de son

règne, c'était la *lex Manciana* qui leur était applicable. La *lex Manciana* était à l'époque d'Hadrien encore en vigueur ; nous avons dit qu'elle devait remonter au temps de la République et réglementait alors le droit des *possessores* de l'*ager publicus*. Elle n'a sans doute pas été beaucoup modifiée avant Hadrien. Peut-être ne répondait-elle plus alors aux conditions d'existence de cette époque. Hadrien trouva plus simple d'abroger purement et simplement cette ancienne *lex Manciana*, cette *consuetudo Manciana* et la remplaça par une loi nouvelle, assez semblable à l'ancienne, qui porta le nom de *lex Hadriana*. Nous disons que la *lex Manciana* fut abrogée : en effet à partir du moment où les règlements se réfèrent à la *lex Hadriana*, il n'est plus question de la *lex Manciana* ; elle n'est plus invoquée par les colons ; les procurateurs ne la citent plus dans leurs règlements. Nous voyons apparaître pour la première fois la *lex Hadriana* dans notre document, c'est-à-dire du temps de Commode. Ce fut très certainement la loi générale des *saltus* impériaux depuis Hadrien ; au lieu d'avoir été, ainsi que la *lex Manciana*, d'abord appliquée à un domaine, puis successivement étendue aux domaines voisins, il est très probable que la *lex Hadriana* fut, dès sa promulgation, le règlement applicable à tous les *saltus* impériaux africains.

Notre inscription nous fournit peut-être un des derniers exemples, sinon le dernier, d'une plainte de colons arrivée à destination, aux oreilles de l'Empereur. Nous

verrons d'ailleurs par l'étude du document, que cela n'alla pas sans de grandes difficultés.

Les colons, au début de l'inscription, se plaignent à l'Empereur des exactions dont le *procurator* s'était rendu coupable envers eux, de concert non seulement avec le *conductor* actuel, un certain Allius Maximus, mais encore avec tous les *conductores* précédents : *Procuratoris tui intellegis prævaricationem quam non modo cum Allio Maximo adversario nostro, set cum omnibus fere conductoribus contra fas atque in perniciem rationum tuarum sine modo exercuit...* Ce n'est pas, disent-ils, la première fois qu'ils protestent et réclament la protection de l'Empereur ; voilà bien des années qu'ils attendent qu'il leur soit fait justice : *...ut non solum cognoscere per tot retro annos instantibus ac suplicantibus nobis supersederit.* Comme, en désespoir de cause, ils avaient adressé une *epistula* à l'Empereur, le *conductor* Allius Maximus avait fait alors appel à la force armée et ordonné : *alios nostrum adprehendi et vexari, alios vinciri, nonnullos cives etiam Romanos virgis et fustibus effligi, scilicet, eo solo merito nostro, quod, euntes, in tam gravi pro modulo mediocritatis nostræ tamque manifesta injuria imploratum majestatem tuam, immodesta epistula usi fuissetus.*

C'est le *procurator* qui a envoyé les soldats, et il est évident qu'ici il a dépassé les limites de son droit de *coercitio*, en faisant battre de verges ces colons qui

étaient des citoyens romains. Nous avons dit que les *procuratores* avaient le droit de *coercilio*. Un texte de Callistrate au Digeste nous dit : *Si tamen (procuratores), quasi tumultuosum, vel injuriosum adversus colonos Cæsaris, prohibuerint in prædia cæsariana accedere, abstinere debet* (1). Mais cette *coercilio* était seulement le droit de faire la police. Ils n'ont pas le droit d'infliger des peines criminelles : *(Pro)curatores Cæsaris jus deportandi non habent : quia hujus poenæ constituendæ jus non habent*. On le leur refuse de tout temps : *Procurator meus, qui vice præsidis provinciæ non fungitur, sicut exigere poenam desertæ accusationis non potest : ita judicare, ut ea inferatur, sententia sua non potest* (Antoninus Code 3. 26. 3). Du même, au code 9. 47. 2 : *Procurator meus, qui vice præsidis non fungebatur, exilii tibi pœnam non potuit irrogare : ac propterea frustra vereris sententiam quæ nulla juris ratione subnixæ est*. Quant au *jus multæ* il ne leur était accordé que pour des affaires de très peu d'importance. Mais pour que les empereurs aient été obligés d'intervenir si souvent, il fallait que les procureurs se conduisissent d'une manière intolérable. Les doléances de nos colons ne le prouvent que trop. Les mots *nos miserrimos homines, miserearis*, montrent combien le sort de ces colons était différent de celui des colons d'Henchir-Mettich et d'Aïn-el-Djemala. Ils nous font voir combien la lutte était inégale entre eux, les plus misérables des hommes, et le

(1) Callistr. au Dig. I. XIX. 3. 1.

conductor qui pouvait, grâce à sa fortune, s'acquérir la faveur des procureurs : et *cum homines rustici tenues manuum nostrarum operis victum tolerant* *conductor* *profusis largitionibus gratiosissimo impares apud procuratores tuos simus*..... L'opposition que nous avons déjà signalée entre le *conductor* et les colons est ici particulièrement frappante.

Les colons semblent maintenant attachés à perpétuité sur le *saltus*. Ils demandent qu'on ne transgresse plus la *lex Hadriana* qu'ils appellent eux-mêmes *perpetua forma*. Le triste tableau d'autre part qu'ils font de leurs misères ne fait pas douter un seul instant que, s'ils avaient eu la possibilité de changer de destinée, ils n'eussent, depuis longtemps, abandonné la culture du domaine. Mais ils ne sont point encore des serfs ; tous les jurisconsultes classiques sont en effet d'accord pour déclarer le colon libre, une fois le temps de la location terminé. Ulpien règle la reconduction en ces termes :... *Quod autem diximus, taciturnitate utriusque partis colonum reconduxisse videri, ita accipiendum est ; ut, in ipso anno quo tacuerunt, videantur eandem locationem renovasse, non etiam in sequentibus annis ; et si lustrum forte ab initio fuerat condictioni præstitum : sed et si secundo quoque anno post finitum lustrum nihil fuerit contrarium actum, eandem videri locationem in illo anno permansisse : hoc enim ipso quo tacuerunt, consensisse videntur, et hoc deinceps in unoquoque anno observandum est*. Paul nous dit que le *dominus* peut intenter une action contre

le colon dans le cas où il aurait abandonné la culture pendant la période de 5 ans. Julien à son tour s'exprime ainsi, en rapportant l'opinion de Cassius : *Qui fundum colendum in plures annos locaverat, decessit : et eum fundum legavit : Cassius negavit posse cogi colonum, ut eum fundum coleret, quia nihil heredis interesset : quod si colonus vellet colere, et ab eo cui legatus esset fundus, prohiberetur, cum herede actionem colonum habere et hoc detrimentum ad heredem pertinere*. Nous avons vu, il est vrai, que cette dernière règle a été renversée par la *lex Manciana* pour les colons des domaines impériaux ; mais c'était là un avantage accordé aux colons auxquels on voulait donner une situation plus stable.

Il n'en est pas moins vrai que même au temps de Commode, il n'existe pas un texte pouvant faire supposer que les colons fussent légalement attachés à la terre. On a voulu voir dans un texte de Marcien qui date de la première moitié du III^e siècle une preuve que les colons étaient alors des serfs de la glèbe. Voici ce texte : *Si quis inquilinos sine prædiis, quibus adhærent, legaverit, inutile est legatum : sed an æstimatio debeatur, ex voluntate defuncti statuendum esse divi Marcus et Commodus rescripserunt*. Les *inquilini* sont bien, d'après notre texte, attachés au fonds puisqu'on ne peut les léguer sans le fonds. Mais il est peu probable que ce soient de véritables colons. Ce sont plutôt des esclaves. Paul, dans ses Sentences 3. 6. 48, répétant ce que nous a déjà dit

Marcien, emploie il est vrai le mot *colonus* ; s'il n'y a pas eu là une interpolation, ce serait là un texte assez fort en faveur de l'opinion qui veut voir des colons attachés au sol dès l'époque classique ; car il est bien difficile d'admettre que Paul a voulu désigner un esclave par le mot *colonus*. Mais ce texte unique a évidemment été interpolé.

Quoi qu'il en soit, si les colons n'étaient pas serfs en droit, ils l'étaient en fait. Nous en avons déjà donné des preuves certaines. Il semble bien qu'ils se considéraient ainsi eux-mêmes : *rustici tui*, disent-ils à l'Empereur.

Les corvées sont les mêmes, légalement tout au moins, sous le régime de la *lex Hadriana* que du temps de Trajan ; le nombre en est fixé par an à deux corvées de labour, deux de moisson et deux pour chacun des autres travaux. Sous Trajan les corvées sont dues par les employés du *colonus* ; c'était lui en fait qui les supportait, puisque c'était pour lui autant de journées de travail de moins. On a supposé (1) par analogie qu'il devait en être encore de même sous Commode. On s'est fondé sur l'expression : *in perniciem rationum tuarum*, du début de l'inscription. Si les colons avaient dû un nombre exagéré de corvées, leurs hommes auraient été constamment au service du *conductor* ou du *vilicus* et dès lors les terres en auraient été négligées. Elles seraient restées en friche. Et non seulement les colons en auraient souffert, mais aussi l'Empereur lui-même dont le domaine aurait rapporté de moins en moins.

(1) Beaudouin, *Les grands Domaines*.

DEUXIÈME SECTION

Concession d'un droit réel aux colons des terres en friche

Cet avantage est accordé dans l'inscription d'Henchir-Mettich aux colons du domaine pour les engager à défricher. La coutume ne tarda pas à s'étendre aux *sallus* voisins de *Villa Magna Variani*. Nous verrons, en étudiant l'inscription d'Aïn-el-Djemala, que des cultivateurs demandent qu'on leur applique le bénéfice de la *lex Manciana*. Enfin l'inscription d'Aïn-Ouassel nous rapporte une *lex Hadriana de rudibus agris* qui n'est autre que la *lex Manciana* refondue par Hadrien et étendue à tous les *sallus* de la contrée. Cette *lex Hadriana* règle tout spécialement le droit accordé aux colons des terres en friche. Ce droit est l'origine de la tenure emphytéotique.

Le maintien du même règlement, des mêmes conditions, malgré le changement de *conductor* ou de propriétaire n'était pas le seul avantage accordé aux colons de *Villa Magna Variani*.

Le domaine était souvent entouré de terrains incultes,

les *subcesiva*, qui étaient restés en dehors des assignations. La *lex Manciana* permettait aux *coloni* qui étaient (*in*)*tra fundo Villæ Mag(na)e Variani*, de les mettre en valeur. Elle les y engagea même, en donnant à tout colon qui mettrait en culture une portion de terre en friche, un droit sur cette terre. D'autre part une autre mesure fut prise pour que les colons ne se contentassent pas de mettre en valeur ces terres, pour qu'ils n'abandonnassent pas les terres cultivées qu'ils travaillaient, sur lesquelles ils n'avaient aucun droit propre et qui constituaient la véritable source de revenus du propriétaire : une partie des fruits récoltés sur les terres défrichées fut accordée au propriétaire.

Le droit accordé aux colons sur les terres en friche, sur les *subcesiva* qu'ils mettaient en culture était une sorte de propriété de fait, *usus proprius*, dit notre inscription : ... *Eos agros quæ subcesiva sunt, excolere permittitur lege Manciana, ita ut eas (sic) qui excoluerit usum proprium habeat*. Elle ajoute, pour les fruits : *Ex fructibus qui eo loco nati erunt aut dominis, aut conductoribus vilicisve ejus (fundus) partes e lege Manciana debebunt.... coloni*. Cette expression d'*usus proprius* a soulevé des discussions. MM. Toutain et Schulten ont voulu voir là une servitude d'usage. Pour M. Schulten d'ailleurs, les colons auraient cette servitude d'usage également sur les terres cultivées. Mais dès lors où serait l'intérêt des colons à défricher le sol neuf s'ils n'acquerraient pas plus d'avantages que sur les terres déjà

en culture ? Ils trouveraient certainement assez pour leur consommation personnelle sur les terres cultivées. Et comme nous l'avons déjà dit plus haut, il n'y a pas d'exemple à l'époque impériale de servitude personnelle établie par la loi. D'autre part, les colons des *subcesiva* ont certainement droit à tous les fruits, réserve faite, bien entendu, de la part allouée au propriétaire ; aucun texte ne leur réduit les fruits qu'ils percevront à ce qui est nécessaire à leur consommation.

L'*usus proprius* n'est donc pas une servitude personnelle d'usage. Le mot *usus* d'ailleurs a une autre signification que celle de servitude d'usage ; il désigne aussi le fait de tirer profit d'une chose d'une manière générale. M. Cuq (1) fait à ce propos remarquer qu'on retrouve cette acception, d'ailleurs plus ancienne, du mot *usus* dans les mots : *usucapio*, acquisition de la propriété *usu* ; *usureceptio* qui fait recouvrer la propriété *usu* ; *usurpatio*, interruption de la prescription. Il faut donc entendre par l'*usus* accordé aux colons des terres en friche tout le profit qu'ils pourront en tirer. Quant à la qualification de *proprius* jointe à *usus*, elle prouve que cet *usus* était personnel à chaque colon. Chaque colon aura à lui seul le produit de la portion de terre qu'il aura défrichée.

Les colons ordinaires sont des fermiers de droit commun ; ils sont dès lors simples détenteurs. Les colons des *subcesiva* ayant l'*usus* ont la possession. Javolenus

(1) Ed. Cuq. *Le colonat partiaire*.

qui vivait sous Trajan donne cette définition de la *possessio* : *Possessio usus loci est.*

Les colons des *subcesiva* ont le *jus possidendi*. Ils ont aussi le *jus fruendi*. Le règlement dit à la suite en effet : *Coloni fructus cujusque cultur(a)e quota dare adportare et terere debebunt, summas (redd)ant arbitrato (s)uo conductoribus vilicis (ve ejus ffrundi)*. Les fruits devront être partagés entre les *coloni* et le *Fundus Villæ Magnæ Variani*. Le *jus fruendi* découle tout naturellement pour ces colons de l'*usus proprius*. Le propriétaire n'a qu'un droit de créance sur la part qui lui est réservée. Les colons feront la déclaration du produit de leur récolte *arbitrato suo*, ainsi qu'il était permis de le faire dans une société ; *societatis jure* on prenait quelquefois un contractant pour fixer la part de chaque associé. Encore ici un avantage qui leur était accordé.

L'*usus proprius* était un droit héréditaire (1), comme tous les droits au temps de Trajan. C'est donc un droit ressemblant assez à l'emphytéose du Bas-Empire. Nous verrons que l'emphytéose a eu pour condition principale l'amélioration des terres données en bail emphytéotique ; c'est là la principale différence avec le *jus in agro vectigali* et le *jus perpetuum*, son successeur.

Les *subcesiva* dont nous venons de parler étaient des terres incultes attenantes au domaine, mais ne faisant pas

(1) Ed. Cuq. *Le colonat partiaire*. M. Schulten dans son livre *die Lex Manciana*, p. 47, conteste cette opinion. Pour lui le droit héréditaire ne fut accordé aux colons que beaucoup plus tard dans la *lex Hadriana de rudibus agris*.

partie du domaine, dont la propriété appartenait en droit au Peuple Romain. Le domaine lui-même comprenait souvent de grandes étendues incultes, désignées dans notre inscription sous le nom de *superficies*. Le colon qui cultive une partie inculte du domaine a, comme le superficiaire véritable, un *jus in solo*. Ce droit est un droit réel ; il s'éteint en effet par le non usage. Il est désigné par l'expression de *jus colendi*. C'est déjà un bail sans durée limitée, comme l'emphytéose du Bas-Empire. Nous lisons en effet dans l'inscription :
 ... (*Olivetum serere colere in eo loco qua quis incultum excoluerit permittitur ea condicione ut ex ea satatione ejus fructus oliveti, quid ita satum est, per olivationes proximas decem arbitrio suo permittere debeat, item post olivationes ole(i) coacti partem tertiam conductoribus vilicisve ej(us) s(undi) d(are) d(ebebit)*). Le bail est donc d'une durée supérieure à dix ans.

Le non-usage de deux ans n'est pas un argument pour la théorie qui veut que le *jus colendi* soit intransmissible aux héritiers. L'usufruit n'est pas en effet seul à s'éteindre ainsi : les servitudes rurales et le droit de propriété en cas d'usucapion sont perdus également par un non-usage de deux ans.

Nous voyons au cours de l'inscription que les colons cultivant la *superficies* peuvent affecter leur droit à la sûreté d'une créance : ... *superficies... hoc tempus lege Manciana... fiduciee data sunt... jus fiducia e lege*

Manciana servabitur... Il s'agit ici de la convention de fiducie, la *fiducia cum creditore*. Elle se constituait sous la forme d'une aliénation (par *mancipatio* ou par *in jure cessio*) du droit qu'on voulait donner en nantissement. Elle fut d'abord sanctionnée par une action infamante *in factum* (édit du prêteur), par les actions de bonne foi directe et contraire. Cette sûreté avait sur le gage et sur l'hypothèque un gros avantage ; grâce à elle en effet, le créancier devenait, par la mancipation qui lui en était faite, propriétaire de la chose donnée en gage. Il s'engageait seulement à retransférer la chose après extinction de la dette garantie.

Dans notre cas, il est vrai, la chose donnée en gage était une *res nec mancipi*, puisqu'il s'agit d'un fonds provincial. Néanmoins sans doute, la mancipation pouvait être employée ici, puisque la convention de fiducie ne pouvait se former qu'à la suite d'une *mancipatio* ou d'une *in jure cessio*.

Quelle est l'origine de cet *usus proprius* accordé aux colons des *subcesiva*, de ce *jus colendi*, accordé à ceux de la *superficies* ? On a dit qu'ils se rattachaient au *jus in agro vectigali* des terres des cités. Nous allons montrer que cette opinion n'est guère possible à admettre. Le *jus colendi* et l'*usus proprius* qui font pressentir à notre époque la tenure emphytéotique dérivent plutôt de ce droit spécial accordé dès le début de la République aux citoyens qui mettaient en culture des terres dépendant de l'*ager publicus*. On sait qu'à cette époque on avait

autorisé chaque chef de famille patricien à occuper autant de terres publiques que lui et les siens pourraient en cultiver. Cette terre occupée est désignée dans les textes sous le nom d'*ager occupatorius* ou *ager arcifinius*. On lit en effet dans les *Gromatici veteres* : *Occupatorii autem dicuntur agri quos quidam arcifinales vocant... ; quibus agris victor populus occupando nomen dedit... Deinde ut quisque virtute colendi quid occupavit, arcendo vicinum arcifinalem dixit*. Celui qui occupait ainsi cette terre n'en acquérait point la propriété qui restait à l'Etat ; il en avait seulement la possession. Mais cette possession, il pouvait la léguer à ses héritiers, à moins que l'Etat lui retirât le droit d'occupation, ce qui devait se présenter rarement. Cette idée d'un droit accordé à celui qui défriche une terre, sur cette terre qu'il a mise en culture fut appliquée et développée à propos de l'*ager gentilicius*. Chaque membre de la *gens* put acquérir la possession de la terre qu'il cultivait, laquelle possession était, elle aussi, héréditaire ; la terre ainsi possédée prit le nom d'*ager occupaticius* : *occupaticius ager dicitur qui desertus a cultoribus frequentari propriis ab aliis occupatur*. Mais il y a ici quelque chose de plus que la possession de l'*ager occupatorius*. Alors que la possession de l'*ager occupatorius* peut être révoquée par une loi agraire, la possession de l'*ager occupaticius* ininterrompue pendant un certain temps, se convertit en propriété quiritaire. On appela ces terres ainsi occupées en vue de la propriété, les *possessiones*. *Possessiones*

appellantur, dit Festus, *agri late patentes, publici privatae, quia non mancipatione sed usu tenebantur et ut quisque occupaverat colebat* (1). Ces grandes étendues de terre, ces *possessions*, avaient donc été, à l'origine, des terres en friche. Pour les mettre en culture, il ne se serait point présenté de fermiers aux conditions ordinaires. Aussi de bonne heure l'État autorisa-t-il les citoyens à les *occuper*, comme nous venons de le voir. Cette occupation se faisait sous les conditions suivantes : chaque citoyen ne pouvait prendre que ce qu'il pouvait cultiver ; il était tenu de payer une redevance en nature qui était d'un dixième des moissons et d'un cinquième des fruits ; enfin cette redevance que devait payer le *possessor* est désignée du même nom que celle du fermier vectigalien : c'est le *vectigal*.

Nous avons vu qu'à la même époque les terres publiques étaient fréquemment adjudgées à des sociétés de publicains représentées par leur *manceps* et que le *manceps* sous-louait ensuite les terres par petits lots à des cultivateurs moyennant une redevance. La cité ou l'État pouvait encore affermer ses terres pour une durée très longue, perpétuelle, à des fermiers, sans s'adresser au *manceps*, qui, lui, louait le plus souvent pour cinq ans. Le *manceps* pouvait aussi sous-louer pour une période de temps indéterminée aux cultivateurs ; il agissait ainsi en représentant de la cité ou de l'État. Ces terres ainsi louées à perpétuité moyennant une redevance annuelle,

1) Festus. *De verb. signif.*

le *vectigal*, s'appelaient, nous le savons, *l'ager vectigalis*. Le fermier qui les cultivait n'avait pas le droit d'être dépossédé, tant qu'il payait le *vectigal*. Ces terres étaient bien différentes des *possessions* dont nous venons de parler. C'étaient en effet dès l'origine des terres cultivées, alors que les *possessions* étaient des terres primitivement en friche. D'autre part, le droit du fermier vectigalien reposait sur un contrat ; celui du *possessor* ne reposait que sur une occupation prolongée.

Ces deux institutions si profondément différentes dès le début, nous pourrons les suivre à travers les siècles ; chacune conservera toujours ses caractères distinctifs. Le droit du *possessor* a son équivalent et pour ainsi dire son successeur dans le *jus colendi* ou *l'usus proprius* que nous venons d'étudier et dans le *jus occupandi* que nous verrons dans la *lex Hadriana* ; le droit du colon qui cultive les terres incultes des domaines impériaux ne repose sur aucun contrat comme celui du *possessor* ; comme le *possessor* le colon défriche. — Le *jus in agro vectigali* d'autre part subsistera pendant tout l'Empire, avec les caractères qu'il avait au début : toujours il reposera sur un contrat, jamais il ne portera sur des terres en friche. — Au iv^e siècle nos deux institutions subsistent encore, parallèles et distinctes, bien qu'elles aient changé de nom. *L'ager vectigalis* est devenu le *jus perpetuum* ; la tenure du colon des domaines impériaux est devenue l'emphytéose. Le *jus perpetuum* et l'emphytéose sont finalement confondus avec Justinien en une institution unique. Le *jus perpetuum* disparaît ou

pour mieux dire devient l'emphytéose, quand on impose au *perpetuarius* l'obligation d'améliorer la terre.

Pour nous résumer, quels sont, dans cette inscription d'Henchir-Mettich qui est certainement le plus important et le plus intéressant document que nous possédions jusqu'ici sur l'exploitation des grands domaines africains, les points caractéristiques qu'il convient particulièrement de rappeler. Nous en voyons deux principaux : d'abord nous remarquons combien on s'efforce à cette époque de donner le plus d'avantages possible aux colons du *sallus*, conséquence évidente du désir qu'avaient les propriétaires d'attirer des cultivateurs sur leurs domaines ; ces colons sont libres de partir, s'ils le désirent ; mais ils n'usent pas de cette faculté, certains qu'ils sont de ne pouvoir trouver ailleurs condition meilleure ; — d'autre part, au point de vue des terres, nous voyons nettement se dessiner sous la forme d'*usus proprius*, de *jus colendi*, la tenure emphytéotique du Bas-Empire.

L'inscription d'Aïn-el-Djemala a été découverte tout récemment. Elle nous a apporté des renseignements nouveaux d'un très grand intérêt sur l'exploitation des *sallus* d'Afrique et a permis de reconstituer une autre inscription trouvée, il y a plusieurs années, à Aïn-Ouassel, qui nous était parvenue en très mauvais état. Cette inscription d'Aïn-el-Djemala contient principalement : une pétition adressée aux *procuratores* par des gens dont nous ne connaissons ni la situation juridique, ni le lieu de résidence, et un *sermo procuratorum*.

Nous avons dit que nous ne connaissions pas la qualité des pétitionnaires. Au commencement de l'inscription il y a en effet une lacune assez importante. La pétition débute ainsi :... *VANI rogamus procurato(res per pro)videntiam...* etc. Mais il est à supposer que ce sont les colons d'un *saltus* dont il s'agit ici.

Le sort de ces fermiers ne semble pas avoir encore beaucoup empiré à notre époque. Nous sommes sous Hadrien ; c'est dire que notre inscription n'est pas de beaucoup postérieure à celle d'Henchir-Mettich. Il n'est donc pas surprenant que les colons soient à peu près dans la même situation que ceux de *Villa Magna Variani*. Ils ne s'adressent pas encore à l'Empereur. C'est aux *procuratores* qu'ils demandent une faveur. Or, plus tard, à l'époque de Commode, ce ne sera plus aux *procuratores* que s'adresseront les colons opprimés, mais à l'Empereur lui-même ; c'est qu'alors ils n'auraient trouvé aucun secours près des *procuratores*, puisque ces derniers s'entendaient avec le *conductor*.

Dans notre inscription, les colons ne récriminent pas contre des redevances trop lourdes ou des corvées trop nombreuses ; ils ne se plaignent pas du *conductor*. Ils demandent seulement aux *procuratores*, aux hommes chargés de l'administration du domaine sur lequel ils se trouvent, de vouloir bien étendre au *saltus* qu'ils cultivent les dispositions de la *lex Manciana* que nous connaissons déjà. La *lex Manciana* est, disent-ils, appliquée au *saltus Neronianus* ; ce *saltus Neronianus* était un

sallus voisin faisant partie sans doute, comme celui de notre inscription, du *tractus Carthaginiensis*. Nous avons dit que la *lex Manciana* avait dû être à l'origine une loi républicaine réglant l'exploitation des terres publiques, qu'elle avait été dans la suite adoptée par des particuliers pour les domaines privés, puis reprise par les empereurs. Nous trouvons ici un argument en faveur de cette théorie. Les colons du *sallus* de notre inscription demandent que ce domaine soit régi par la *lex Manciana* qui est en vigueur sur le *sallus Neronianus* ; il est en conséquence permis de supposer que leur réclamation se fonde sur un précédent. Du moment que cette loi a déjà été appliquée sur d'autres domaines que celui du premier propriétaire qui l'avait adoptée, et était devenue, conformément à l'opinion que nous avons proposée plus haut la *Consuetudo Manciana*, il était bien naturel que nos colons en réclamassent le bénéfice. Leur réclamation était légitime puisqu'elle se fondait sur la coutume. L'inscription ne nous apprend pas quelle était la condition de ces colons, à quel règlement ils étaient assujettis au moment où ils formulaient leur pétition. Quoi qu'il en soit, il est évident que les colons régis par la *lex Manciana* se trouvaient dans une meilleure situation.

Les colons de notre inscription demandent aux *procuratores* de leur accorder les terres boisées et marécageuses, afin de les transformer en bois d'oliviers et en vignes :... *rogamus procuratores... dare nos bis eos agros) qui sunt in paludibus et in silvestribus instituendos*

olivetis et vineis lege Manciana condicione (s)allus Neroniani vicini nobis. Et ils ajoutent : *Cu(m ed)eremus hanc pe(titi)onem nost(ram) (fun)dum suprascriptum N(eronianum et i)ncrementum habitatorum).* M. Carcopino qui a fait sur cette inscription — qu'il a d'ailleurs découverte — une étude très développée, croit que les cultivateurs invoquent ici la prospérité du *sallus Neronianus* : la population s'en serait accrue. Et nous savons qu'en Afrique où les cultivateurs étaient rares, c'était le meilleur argument que nos pétitionnaires pussent invoquer pour amener les administrateurs à faire droit à leur requête.

Après la pétition, vient le *sermo procuratorum* qui est de la plus grande importance, puisqu'il nous permet de reconstituer l'inscription d'Aïn-Ouassel dont nous parlerons plus loin. Voici le texte du *sermo* : *Quia Cæ(sar noster pro) in(fatigabili cura sua per qu(am adsi)due humanis utili(ta)tibus exc(ubat), omnes partes agrorum quæ tam oleis au(t) vineis quam frumentis aptæ sunt (exc)oli jubet.* L'empereur leur permet donc de cultiver toutes les parcelles qui conviendraient à la culture des oliviers, de la vigne et des céréales. Ce droit est accordé *omnibus*, comme on le lit à la suite, et même sur d'autres champs qui ne font pas partie du domaine, mais des *centuriæ elocalæ* du *sallus Blandianus et Udensis*, et sur d'autres encore qui font partie du *sallus Lamianus et Domitianus* et qui, ceux-là, ont été réunis au *sallus Tuzritanus* : *e(ti)am eas partes occupandi quæ in c(entu)ris elocalis*

*sallus Blandiani et U)densis (et) i(n illi)s partibus sunt qu(æ ex)... (ur q)ua(m aliunde) o(b lege)m M(ancianam set si quis lo)ca neglecta a co(n)ductoribus) occupaverit qua(e dari sole)nt tertias partes fructuu(m dabit de) eis quoq(ue) regionibus qu(æ ex) Lamiano et Domitiano (sallu) junetæ Tuzritano sunt (tantumdem) dabit. Ces *centuriæ elocatæ* sont, de l'avis de M.M. Mispoulet et Carcopino, des centuries affermées ; on a hésité à donner cette interprétation en raison de la rareté de l'expression *elocatæ* qu'on ne trouve qu'une fois au Digeste, dans le texte de Paul que nous avons déjà eu l'occasion de citer (1). Ces *centuriæ elocatæ* devraient, d'après M. Mispoulet, être opposées aux *regiones* qui, elles, sont hors du bail et par suite ne sont l'objet d'aucune redevance de la part du fermier.*

Nous pouvons nous rendre compte par les citations que nous avons faites plus haut que ce *sermo* n'est pas applicable seulement au domaine que cultivent nos pétitionnaires, mais aussi à certains autres domaines impériaux africains, et même seulement à certaines parties de ces domaines : les centuries affermées appartenant au *sallus Blandianus et Udensis* et les parcelles des *sallus Domitianus et Lamianus* rattachées pour l'exploitation au *sallus Tuzritanus* qui, en leur qualité de *regiones*, seraient en dehors du bail.

Dans notre inscription on nous parle des *conductores*, et nous apprenons même sur leurs droits un fait

(1) Paul au Dig. XXXIX, IV, 9, 1.

nouveau : nous voyons que ce sont les terres qu'ils ont négligées, *loca neglecta a conductoribus*, qui font l'objet du droit d'occupation. On en a conclu qu'il était nécessaire que le fermier principal les délaissât pour qu'on en permit l'occupation. Il est naturel que pour les *centuriæ elocatæ* ils passent avant les autres, puisque ce sont là des terres comprises dans l'ensemble du domaine qu'ils ont affermé ; quant aux terres qui avaient été rattachées à un domaine, M. Mispoulet suppose, par analogie, que le *conductor* du domaine avait au sujet de leur mise en culture, un droit de préférence ; s'il les délaissait, mais seulement dans ce cas, il était permis à des cultivateurs de les occuper et d'acquérir par cela même sur elle ce *jus colendi* dont il nous est parlé dans l'inscription d'Henchir-Mettich.

L'inscription d'Aïn-Ouassel nous est parvenue très mutilée. Elle a pu être reconstituée grâce à la découverte récente de l'inscription d'Aïn-el-Djemala que nous connaissons déjà. Elle reproduit en effet le *sermo procuratorum* d'Aïn-el-Djemala. L'inscription d'Aïn-Ouassel est du temps de Septime-Sévère ; c'est donc la dernière en date de nos quatre inscriptions.

Notre document s'intitule : *Exemplum legis Hadrianæ*. — *Sermo procuratorum*. Il s'agit d'abord de tout ce qui concerne la culture des terres propres à la culture de l'olivier, de la vigne, des céréales ; et ensuite du pouvoir donné à tous d'occuper les parcelles qui sont dans les *centuriæ elocatæ* du *sallus Blandianus et Udensis* et dans

celles du *saltus Lamianus et Domitianus* qui ont été jointes au *saltus Tuzritanus*. Nous ne reviendrons pas sur les questions que soulève ce passage, les ayant déjà examinées à propos de l'inscription d'Aïn-el-Djemala. La condition essentielle de l'occupation de ces terres est rappelée ici : il faut que les *conductores* ne les fassent pas cultiver, les laissent en friche.

On lit à la suite : *iisque qui occupaverint possidendi ac fruendi hereditque suo relinquendi id jus datur, quod est lege Hadriana comprehensum de rudibus agris et iis qui per x annos continuos inculti sunt*. Les lignes d'après sont consacrées aux redevances dûes par les occupants.

Ce que nous remarquons à première vue, c'est que nous avons uniquement ici un *sermo procuratorum* composé, lui aussi, sur le modèle de la *lex Hadriana*. Nous ignorons dans quelles conditions il a été donné, s'il était ou non précédé d'une pétition des colons du *saltus*, comme dans l'inscription de Souk-el-Khmis. Nous n'avons rien qui puisse nous apprendre quelle était la condition des colons à notre époque, c'est-à-dire à la fin du II^e siècle. Il est bien probable que les colons des terres cultivées particulièrement devenaient de plus en plus misérables. Redevances et corvées qui les accablaient déjà sous Commode, en violation des règlements impériaux, n'ont pu que se multiplier sans aucune possibilité de compensation ; cette tacite reconduction qui, sous Trajan, était pour eux un avantage s'est changée en une chaîne qui depuis longtemps les attache en fait au domaine.

Quant aux colons des terres incultes dont il nous est parlé ici, leur situation était sans doute moins précaire ; du moment qu'on leur concédait un droit, et cette fois un droit légalement héréditaire, il est permis de supposer que leur condition s'en trouvait plus favorisée.

Nous avons déjà dit quelques mots de la *lex Hadriana* à propos de l'inscription de Souk-el-Khmis. On s'est demandé si, dans notre document, la *lex Hadriana de rudibus agris* était la même que la *lex Hadriana* du début. Elle ressemble tellement au *sermo procuratorum* d'Aïn-el-Djemala qu'on a été jusqu'à dire que c'est ce *sermo* qui a été désigné plus tard sous le nom de *lex Hadriana* (1). Que ce soit une loi rendue après la pétition et la réponse d'Aïn-el-Djemala, ou que ce soit le *sermo* lui-même modifié, il n'en est pas moins certain que ce fut après Hadrien la loi appliquée à tous les domaines impériaux africains.

Notre règlement donne aux cultivateurs des terres incultes ou de ceux qui sont restés en jachère depuis dix ans le droit de les occuper ; et cela n'est pas nouveau pour nous : l'inscription d'Henchir-Mettich leur donnait la même faculté. De plus ils auront, s'ils les occupent, le *jus possidendi ac fruendi hereditate suo relinquendi*. Nous avons déjà supposé que du temps de Trajan ces mêmes droits leur étaient accordés ; mais ce n'était qu'une supposition. Sous Septime-Sévère il n'y a plus aucun doute : on leur donne formellement la possession de ces

(1) Mispoulet, N. R. H., 1907, 1, p. 20.

terres, le droit aux fruits et le droit de laisser après leur mort à leurs héritiers ces champs qu'ils auront défrichés ; et comme c'est la *lex Hadriana* qui est rapportée ici, ils avaient donc légalement ces divers droits dès la fin du règne d'Hadrien. La suite de l'inscription nous apprend qu'on leur accorda des avantages tout à fait nouveaux. A la colonne III, ligne 6 on lit en effet : *De oleis quas quisque e possessoribus posuerit aut oleastris inseruerit, caplorum fructuum nullos decem proximis annis exiget, set nec de pomis septem annis proximis*. Ils sont donc dispensés de payer une redevance pendant un certain nombre d'années s'ils ont planté. C'est là le caractère essentiel de l'emphytéose. On peut donc dire que nous trouvons ici tout ce qui caractérise l'emphytéose : perpétuité, hérédité, exemption de redevance. A l'expiration de la période de temps pendant laquelle il ne doit pas de redevance, l'occupant qui aura planté des arbres fruitiers devra tous les ans remettre au propriétaire un tiers des fruits : même alors il aura cependant encore le droit de déduire des fruits à partager entre lui et le propriétaire, ceux qui seront nécessaires pour sa consommation.

Il ne faut pas perdre de vue qu'ici les colons ne semblent pas être les seuls cultivateurs appelés à défricher les terres incultes avec les avantages accordés. Il est bien probable que n'importe qui pouvait mettre ces terres en culture : en effet on nous dit : *qui occupaverint... quisque e possessoribus*. D'autre part il faut que ces

terres, si elles font partie de l'ensemble affermé par le *conductor*, aient été abandonnées par lui ; sinon ce serait frustrer ce *conductor* qui pouvait compter sur les revenus qu'elles donneraient, une fois cultivées.

Il n'est pas parlé dans l'inscription d'Aïn-Quassel des corvées, qui cependant n'avaient certainement pas disparu. Mais comme le texte nous est parvenu très incomplet, il est très probable que les procurateurs en avaient réglementé le nombre, comme dans les autres inscriptions que nous connaissons.

Avec l'inscription d'Aïn-Quassel se termine notre deuxième section des domaines impériaux africains et par là même l'ensemble de notre étude consacrée aux grands domaines. La double évolution que nous avons suivie pas à pas, quant à la condition des terres et quant à la situation juridique des fermiers est arrivée presque au terme de son développement. La tenure des domaines impériaux est devenue l'emphytéose ; elle prendra d'ailleurs son nom pour la première fois sous le successeur de Septime-Sévère, Caracalla. Les fermiers à court terme du début de l'Empire sont maintenant des fermiers perpétuels (*conductores* et fermiers des terres en friche) ou des serfs (fermiers des terres cultivées), en fait sinon en droit ; le droit d'ailleurs ne tardera pas à confirmer leur situation.

Nous ferons encore une dernière observation : on sait que les biens de l'Empereur se divisaient principalement en deux grandes classes : le *patrimonium* et la *res pri-*

vata. Les domaines africains dont nous avons parlé rentraient dans le *patrimonium*. C'est donc sur les biens patrimoniaux de l'Empereur qu'est née la tenure emphytéotique. Nous verrons au contraire que les fonds appartenant à la *res privata* furent soumis au *jus in agro vectigali* ou plutôt au *jus perpetuum*.

TROISIEME PARTIE

Le bail à long terme des cites depuis leur incorporation au domaine privé

Nous avons étudié les caractères du *jus in agro vectigali* tel qu'il existait au début de l'Empire. Il est certain qu'il continua à être appliqué pendant toute la période appelée le Haut-Empire, c'est-à-dire jusqu'à Dioclétien. Ses conditions d'existence ne varièrent pas ; il resta le seul bail à long terme employé par les Cités, les Temples et les Collèges de Prêtres pour l'exploitation de leurs biens.

Au iv^e siècle, le *jus in agro vectigali* disparaît : en revanche nous voyons apparaître dans les textes un droit nouveau : le *jus perpetuum*. Nous avons dit que le *jus perpetuum* n'est autre chose que le *jus in agro vectigali* dont le nom seul a changé. Nous donnerons bientôt les raisons qui militent en faveur de cette opinion. D'autre part, comme le premier texte qui nous parle de l'emphytéose est du temps de Caracalla et que le *jus perpetuum* fait sa première apparition dans les textes du

iv^e siècle, on peut penser que pendant cette période, longue d'environ cent vingt ans, les terres données à bail à long terme furent soumises soit au *jus in agro vectigali*, soit au droit emphytéotique.

Si les conditions d'application du *jus in agro vectigali* n'ont guère varié sous l'Empire, par contre le mode d'exploitation des terres publiques a subi les modifications que l'installation de nombreux fermiers vectigaliens devait faire prévoir : on a de plus en plus recours à une exploitation plus simple des terres ; on abandonne peu à peu le système d'adjudication aux grands soumissionnaires pour affermer directement aux fermiers vectigaliens. Du moment en effet où le droit des fermiers devenait perpétuel, le principal inconvénient du fermage, le renouvellement fréquent des fermiers, disparaissait. Aussi les sociétés de publicains si puissantes et si nombreuses au début de l'Empire sont-elles au milieu de l'Empire considérablement amoindries. Les auteurs de l'époque nous les représentent réduites à deux membres. En outre leur champ d'application se trouve beaucoup moins étendu : on ne leur confie plus guère que la ferme des impôts de douane et d'octroi.

CHAPITRE PREMIER

APPLICATIONS DU JUS « PÉRPETUUM »

Nous avons toujours considéré le *jus perpetuum* comme le *jus in agro vectigali* du Bas-Empire. Nous savons que depuis Dioclétien les textes ne parlent plus du *jus in agro vectigali* et nous lisons souvent l'expression *jus perpetuum*. Or ce droit est appliqué aux mêmes catégories de terres qu'autrefois le *jus in agro vectigali*. Le *jus perpetuum* était employé pour la location des terres des cités ; au Code Théodosien nous avons un texte d'Arcadius et Honorius qui nous le dit formellement : *Aedificia, hortos atque areas ædium publicarum et ea rei publicæ loca..... sub perpetua conductione, salvo dumtaxat canone... penes municipales... permaneant* (1). Ici il faut certainement comprendre *res publica* dans le sens de cité et non dans celui d'État. De même au Code de Justinien, dans une loi de Théodose et Honorius : *Loca omnia, fundive reipublicæ... perpetuariis conductoribus locentur* (2).

Les biens de la *res privata* étaient également soumis au *jus perpetuum* : *Quicumque possessionem rei privatae*

(1) Arcad. et Honor. au Code Théod. X, III, 5.

(2) Honor. et Théod. au Code de Just. XI, LXX, 3.

nostræ acceptam suo nomine, vel jure perpetuo, et vel litulo conductionis ei crediderit esse tradendam (1) etc...

Autre texte, de Théodose et Valentinien : *Prædia domus nostræ, si semel jure perpetuo, vel nostra præceptione, vel auctoritate illustris viri comitiis ærarii privati, apud aliquem fuerint, vel jamdudum sint collata, ad alium transferri perpetuarium non oportet* (2).

Le *perpetuarius* fut principalement le fermier des biens de la *res privata* de l'Empereur. L'on peut affirmer que ce fut sur ces biens que le *jus perpetuum* regut le plus d'applications. Au iv^e siècle la pénurie du trésor était extrême ; les empereurs trouvaient de plus en plus difficilement l'argent indispensable. Ils pensèrent alors aux biens qui appartenaient aux Cités et aux Temples et dont les revenus étaient considérables. On fit une confiscation en masse de tous ces biens qui entrèrent dans la *res privata* de l'Empereur (3). Or nous savons, par Hygin en particulier, que les Cités et les Temples affermaient leurs domaines, aux premiers siècles de l'Empire, pour une période de temps longue de cent ans ou plus : c'était le régime du *jus in agro vectigali*. Rien de surprenant dès lors que l'État s'appropriant ces terres ait continué à les exploiter suivant les mêmes conditions. Comme ces fermiers de l'*ager vectigalis* avaient un droit perpétuel, on trouva, pour les désigner, l'expression de *perpetuarii* :

(1) Grat. et Valent. au Code de Just. XI, LXV, 3.

(2) Théod. et Valent. au C. de Just. XI, LXX, 5 *pr.*

(3) Valent. et Val. au Code Théod. X, I, 8. et Theod. au Code XI, LXVIII, 6.

on substitua à la formule de *jus in agro vectigali*, celle de *jus perpetuum*.

Les empereurs appliquèrent même le *jus perpetuum* sur leurs domaines patrimoniaux : *Jubemus, ne fundi ad patrimonium nostrum pertinentes, seu conductionis titulo, seu perpetui jure teneantur, etc...* (1). Nous avons un autre texte qui en donne la confirmation : *Qui prædia patrimonialia... perpetuo jure retinent* (2). Comment les empereurs pouvaient-ils donner leurs biens patrimoniaux en location perpétuelle suivant les règles du *jus perpetuum* ? Nous savons qu'à l'époque du Haut-Empire, sur le domaine patrimonial, l'ensemble des terres cultivées était loué pour cinq ans et que seuls les terrains incultes étaient soumis à une sorte de bail à long terme, encore que le mot bail soit ici bien impropre. Mais nous avons fait remarquer à plusieurs reprises que ce louage quinquennal du *conductor* tendait à devenir perpétuel. Dès les premières années de l'Empire, on s'efforça de contraindre le *conductor* à reprendre le bail après les cinq ans révolus.

Il y a plusieurs textes qui prouvent la tendance des *conductores* de terres publiques à devenir dès le début de l'Empire des fermiers perpétuels. Citons entre autres l'édit du préfet d'Egypte Tibérius Julius Alexander de l'an 68 après Jésus-Christ auquel nous avons déjà fait allusion : "Εγνων γὰρ πρὸ παντὸς εὐλογωτάτην οὔσαν τὴν ἔντευξιν

(1) Arcad. et Honor. au C. Théod. XI, XVI, 20.

(2) Arcad. et Honor. au C. Théod. XI, XIX, 4.

ὁμῶν ὑπὲρ τοῦ μὴ ἄκοντας ἀνθρώπους εἰς τελωνείας ἢ ἄλλας μισθώσεις οὔσιακὰς παρὰ τὸ κοινόν (ἔ)θος τῶν ἐπαρχειῶν πρὸς βίαν ἀγεσθαι, καὶ ὅτ' οὐκ ὀλ(ιγ)ῶ ἔδλαψε τὰ πράγματα τὸ πολλοὺς ἀπείρους ὄντας τῆς τοιαύτης πραγματείας ἀχθῆναι μετ' ἀνάγκης, ἐπιβλήθεντων αὐτοῖς τῶν τελῶν· διόπερ καὶ αὐτὸς οὔτε ἡγαγόν τινα εἰς τελωνεῖαν ἢ μισθωσιν οὔτε ἄξιω, εἰδώς τοῦτο συμφέρειν καὶ ταῖς κυριακῇς ψήφοις τὸ μετὰ προθυμίᾳ ἐκόντας πραγματεύεσθαι τοὺς δυνατοὺς· πέπεισμαι δὲ ὅτι οὐδ' εἰς το μελλόν ἄκοντάς τις ἄξει τελώνας ἢ μισθωτάς, ἀλλὰ διαμισθώσει τοῖς βουλομένοις ἐκουσίως προέρχεσθαι, μᾶλλον τὴν τῶν προτέρων ἐπαρχῶν κλώνιον συνήθειαν φυλάσσων ἢ τὴν πρόσκαιρόν τινας ἀδικίαν μειμησάμενος (1).

Ainsi donc le préfet d'Égypte ayant appris qu'on avait l'habitude d'obliger des particuliers à prendre à ferme les biens de l'Etat, ou plutôt de la *res privata*, condamne formellement ce procédé.

Si on forçait à prendre la ferme, à plus forte raison devait-on contraindre les *conductores*, une fois le délai de cinq ans expiré, à affermer de nouveau la terre. Pour les *conductores* des terres publiques, Paul nous dit dans ses sentences : *Locatio vectigalium, quæ calor licitantis ultra modum solitæ conductionis inflavit, ita demum admittenda est, si fidejussores idoneos et cautionem is qui licitatione vicerit, offerre paratus sit* (2). Au temps d'Hadrien, la reconduction forcée est encore en usage et Hadrien, par un rescrit, l'interdit encore : *Cum quinquennium, (in) quo quis pro publico conductore se obligavit, excessit, sequentis temporis nomine non tenetur* : idque

(1) Corpus Inscr. Græc. III p. 449.

(2) Paul au Dig. XXXIX, IV, 9, 1.

principalibus rescriptis exprimitur. Divus etiam Hadrianus in hæc verba rescripsit : Valde inhumanus mos est iste , quo retinentur conductores vectigalium publicorum, et agrorum, si tantidem locari non possint : nam et facilius invenientur conductores, si scierint fore, ut, si peracto lustro discedere voluerint, non teneantur (1). Callistrate rapporte ici un rescrit d'Hadrien prohibant comme inhumaine la coutume qui consistait à retenir contre leur gré les *conductores* de terres publique sur les terres affermées. Il est donc hors de doute qu'à notre époque le *conductor* fût déjà depuis longtemps en fait un fermier perpétuel.

On sait que le bail du *conductor* lui donnait un droit de préférence pour la mise en culture des terres incultes du domaine affermé ; s'il ne l'exerçait pas, n'importe qui (probablement le plus souvent en fait le colon le plus proche) pouvait les défricher et acquérait ainsi un droit réel analogue à la propriété. Mais il faut bien se garder de confondre ce droit accordé à ceux qui défrichaient, avec le *jus perpetuum* qui, lui, ne portait, nous le répétons, comme le *jus in agro vectigali*, que sur les terres cultivées. De plus le *jus perpetuum* comme le *jus in agro vectigali* reposait toujours sur un contrat, peut-être très ancien, — en raison d'une reconduction qui finit par devenir tacite, — mais existant toujours à l'origine. La tenure des domaines impériaux, au contraire, ne s'appuyait jamais sur un contrat ; il se pouvait que ce fût un

(1) Callistr. au Dig. XLIX, XIV, 3, 6.

colon, c'est-à-dire un homme qui était déjà *fermier* du domaine, qui défrichât ; et il semble d'ailleurs que c'est ce qui se produisit le plus généralement ; ce colon, comme nous l'avons dit, était un colon partiaire, dont par conséquent le droit dérivait d'un contrat, *mais seulement pour les terres cultivées qu'il avait entreprises* ; quant au droit qu'il acquérait sur la terre défrichée, il ne résultait d'aucun contrat mais du fait seul d'avoir cultivé, d'avoir occupé : c'était le *jus colendi*, le *jus occupandi*.

Le *perpetuarius* de notre époque, c'est-à-dire du iv^e siècle, était donc l'ancien *conductor* ou fermier général des domaines patrimoniaux et l'ancien fermier vec-ligalien.

CHAPITRE II

NATURE DU DROIT DU « PERPETUARIUS »

Quelle était la nature du *jus perpetuum* ? Contrairement au *jus colendi*, au *jus occupandi* conféré à certains colons des domaines impériaux, il reposait sur un contrat et ce contrat est un contrat de louage. Plusieurs des textes que nous avons déjà eu l'occasion de citer l'attestent : *sub perpetua conductione* (1), — *perpetuariis conductoribus locentur* (2). Comme le *jus in agro vectigali*, le *jus perpetuum* est un droit héréditaire : *Jure igitur perpetuo publici contractus firmitate perpetuarius securus sit, et intellegat neque a se neque a posteris suis, vel his ad quos ea res vel successione, vel donatione sive venditione vel quolibet titulo pervenit, sive aliquando pervenerit, esse retrahendam* (3).

Le fermier du *fundus perpetuarius* peut aliéner son droit à titre onéreux : *quicumque possessionem rei privatæ nostræ acceptam suo nomine, vel jure perpetuo, e vel titulo conductionis ei crederit esse tradendam, pensare utilitatem patrimonii nostri solvendo non*

(1) Arc. et Honor. au C. Théod. X, III, 5.

(2) Honor. et Théod. au C. de Just. XI, LXX, 3.

(3) Théod. et Valent. au C. de Just. XI, LXXI, 5, 4.

releat : is pro eo, quem succedaneum surrogavit, perpetuæ solutioni statuatur obnoxius (1). On s'est demandé si l'autorisation du propriétaire était nécessaire pour que l'aliénation fût valable ; ici ce serait l'administration des domaines impériaux qui aurait été appelée à donner cette autorisation. La constitution ne nous dit pas que cette formalité fût exigée. Ce serait encore là un autre point de ressemblance avec le *jus in agro vectigali* : on sait en effet que, en l'absence de textes, on était en droit de penser que le fermier de l'*ager vectigalis* pouvait aliéner valablement son droit sans autorisation du magistrat municipal. Nous voyons toutefois d'après notre constitution que le *perpetuarius* qui avait aliéné son droit pouvait cependant rester tenu dans une certaine mesure : si l'acquéreur était insolvable, l'aliénateur était responsable du paiement de la redevance.

La constitution de Théodose et Valentinien que nous avons citée plus haut nous dit en outre que le *perpetuarius* pouvait même aliéner son droit à titre gratuit. On s'est demandé si dans le cas de donation on exigeait l'*auctoritas judicis*. Une constitution de Constantin a été invoquée pour soutenir l'affirmative ; mais cette constitution a trait non au *jus perpetuum* mais à l'emphytéose (2). Nous admettrons donc la même solution que pour l'aliénation à titre onéreux. Le *perpetuarius*

(1) Grat. et Valent C. de Just. XI, LXV, 3.

(2) Constantin au C. de Just. XI, LXI, 1 : *Si quis fundos emphyteutici juris salva lege fisci citra judicis auctoritatem donaverit, donationes firmæ sint, pummodo, etc.*

peut dans tous les cas disposer de son droit sans aucune autorisation.

Malgré la grande similitude qu'offre le *jus perpetuum* avec le *jus in agro vectigali*, plusieurs auteurs ont voulu croire cependant que le *jus perpetuum* était l'emphytéose elle-même sous un autre nom. On s'est appuyé sur ce que toutes les lois du Bas-Empire semblent ne faire aucune distinction entre les deux institutions : *jus perpetuum vel emphyteuticum*, lit-on dans tous les textes de l'époque de Justinien. On a aussi invoqué une constitution de Théodose, Arcadius et Honorius qui date de 393 où en effet la confusion semble avoir été faite. Voici le texte : *Jus emphyteuticum quo juris patrimonialis vel rei publicæ prædia possessoribus sunt adjudicata perpetuariis* (1). Ce passage est d'autant moins probant que le mot sur lequel on s'appuie, *perpetuariis*, se trouve avoir été presque entièrement restitué, et, nous le répétons, la confusion n'a réellement été faite que sous Justinien.

D'ailleurs si on veut supposer que *jus emphyteuticum* et *jus perpetuum* n'ont fait de tout temps qu'une seule institution, comment alors expliquer que l'on ait conservé les textes des jurisconsultes classiques ayant trait au *jus in agro vectigali* ? Ils auraient été très certainement supprimés si le contrat dont ils réglaient les conditions avait entièrement disparu.

(1) Arc. et Hon., au C. Théod. V, XIII, 33.

En résumé, le *jus perpetuum* est l'ancien *jus in agro vectigali*. Comme le dernier texte (1) ayant trait au *jus in agro vectigali* est de l'année 293, on peut en conclure que le *jus perpetuum* fut employé à partir de Dioclétien jusque sous Justinien c'est-à-dire pendant 230 ans environ. Les biens des cités et de la *res privata* furent toujours pendant cette période exploités suivant les règles du *jus perpetuum*. Quant aux biens du *patrimonium* de l'Empereur, ils furent, eux aussi, souvent donnés à un *perpetuarius* qui était l'ancien *conductor* du Haut-Empire et ressemblait en tous points à ce dernier ; mais alors que le *conductor* n'était légalement qu'un fermier de droit commun, le *perpetuarius* eut un droit perpétuel, et cela ne fut que la confirmation juridique d'un état de fait très ancien.

(1) Dioclét. au C. de Just. V, LXXI, 13.

QUATRIÈME PARTIE

Les origines de l'emphytéose

La matière des baux à long terme au Bas-Empire est particulièrement embrouillée et confuse. *Jus perpetuum*, *jus privatum salvo canone*, *jus emphyteuticum*, *emphyteusis*, toutes ces expressions reviennent très souvent dans des textes dont beaucoup ont été interpolés. Nous avons dit ce que, d'après les derniers documents il fallait penser du *jus perpetuum*. Il nous reste à parler du *jus privatum salvo canone* et de la tenure emphytéotique.

CHAPITRE PREMIER

LE « JUS PRIVATUM SALVO CANONE »

Nous voyons apparaître dans les textes du Bas-Empire un nouveau terme juridique pour désigner l'ensemble des droits et devoirs de celui qui a défriché une terre

inculte des domaines impériaux. C'est le *jus privatum salvo canone*.

On admet en général que le *jus privatum salvo canone* est une vente et non un bail. Mais le prix n'est point soldé en entier en une fois comme dans les aliénations ordinaires ; il se décompose ainsi : une partie en est versée par l'acheteur au moment de la vente ; l'autre est payée sous la forme d'une redevance annuelle et perpétuelle. En fait cependant, le *jus privatum salvo canone* ressemble beaucoup à un bail perpétuel, la rente payée chaque année ne se différenciant nullement de la redevance due par le fermier perpétuel (1).

Nous savons très peu de chose sur cette institution en raison de l'extrême pénurie des textes. Elle se rapproche beaucoup très certainement de la tenure des domaines impériaux. Nous lisons au début d'une constitution des empereurs Valentinien II et Théodose : *Quicumque desertum fundum patrimonialem exercuerit, et fertilem idoneumque præstiterit : salvo patrimoniali canone, perpetuo ac privato jure defendat, et velut domesticum, et avita successione quæsitum sibi habeat, suisque relinquat* (2). Nous retrouvons là toutes les conditions de la tenure impériale sous Hadrien : *quicumque exercuerit desertum fundum patrimonialem...* : cette expression semble bien signifier qu'il n'y a eu aucun contrat, mais

(1) Quant au *jus privatum dempto canone*, c'est une aliénation véritable (Théod. et Valent. au C. de Just. XI, LXV, 7 pr.)

(2) Valent. et Théod. au Code Théod. V, XIII, 30 et au C. de Just. XI,

une simple occupation, exactement comme il est dit à propos de la mise en culture des terres en friche d'Aïn-Ouassel. Moyennant une redevance perpétuelle, celui qui aura rendu fertile une terre en friche aura sur cette terre un droit perpétuel, héréditaire : *avita successione*.

Mais à la différence du colon du Haut-Empire, ce cultivateur qui exploitait la terre suivant le *jus privatum salvo canone* était probablement propriétaire. D'après une constitution de Théodose II et de Valentinien III ceux qui affermaient des domaines impériaux pouvaient *concedere etiam libertates mancipiis ex fundis patrimonialibus atque emphyteuticariis, cum fundorum sunt domini* (1), c'est-à-dire affranchir les esclaves attachés au domaine. Il ne peut être question ici de véritables emphytéotes ; nous verrons en effet que jamais les emphytéotes n'ont été considérés comme des propriétaires.

D'autre part ce propriétaire, selon le *jus privatum salvo canone*, se trouvait au point de vue des impôts dans une situation tout à fait favorisée. Une construction d'Arcadius et Honorius nous l'apprend : *Universi cognoscant nihil privato jure, salvo canone, fundis emptis cum patrimonialibus esse commune : ita ut ad eos nunquam patrimonialium fundorum peræquator accedat : gravi multa feriando, eo, qui statuta nostræ clementiæ ausus fuerit temerare* (2). Ainsi donc notre cultivateur se trouvait dispensé de payer l'impôt, avantage

(1) Théod. et Valent au C. de Just. XI, LXI, 12 in fine.

(2) Arcad. et Honor. au C. de Just. XI, LXI, 9.

dont il était seul à bénéficier ; les autres colons des domaines impériaux étaient soumis à l'impôt : *Fundos patrimoniales eos duntaxat, qui salvo canone jure privato nostra liberalitate concessi sunt, cum his patrimonialibus, qui in conditione propria constituti sunt, illustris auctoritas tua jubeat exæquari : ita ut relevato onere rei, quod imminet fatigatis, translatio in eos, qui integris viribus florent, (et adscriptio) tributorum æqua lance dividatur* (1) : *qui in conditione propria constituti sunt*, c'est-à-dire qui ont été donnés à ferme comme c'était le plus souvent l'habitude, selon le *jus emphyteuticum* ou le *jus perpetuum*.

L'avantage considérable accordé à l'acquéreur d'un domaine selon le *jus privatum salvo canone* sur le colon ordinaire et même sur le propriétaire devait rendre une telle situation particulièrement enviable. Aussi a-t-on supposé que les empereurs créèrent ce nouveau droit à une époque où leurs finances étaient des plus obérées. Le *jus privatum salvo canone* avait, en effet, sur les autres tenures cette supériorité de procurer immédiatement à l'Empereur une certaine somme d'argent. Mais il est probable qu'il fut employé très exceptionnellement. Le peu de textes que nous possédons sur la matière semble le prouver.

Quoi qu'il en soit de son véritable caractère, cette institution se rapproche beaucoup de la tenure du Haut-

(1) Arcad. et Honor. au C. de Just. XI, LXI, 10.

Empire et de la tenure emphytéotique. C'est en raison de cette ressemblance avec la tenure emphytéotique, ressemblance qui tient très certainement à leur communauté d'origine, que nous avons tenu à en dire quelques mots dans cette étude.

CHAPITRE II

LA TENURE EMPHYTÉOTIQUE

Pendant la période qui s'étend du commencement du iv^e siècle à la fin du v^e siècle l'emphytéose n'est encore, selon nous, que la tenure emphytéotique, telle qu'elle dérive de la tenure d'Aïn-Ouassel. Elle n'est employée que sur les domaines patrimoniaux de l'Empereur. On sait que, durant cette période, le procédé de mise à ferme à long terme uniquement usité pour les *fundi rei privatae* est le *jus perpetuum*. On peut dire qu'à cette époque l'emphytéose est en voie de formation.

A la fin du v^e siècle les droits et devoirs de l'emphytéote sont définitivement fixés. Il est probable que la constitution de l'Empereur Zénon, qui tranche certains points discutés sur le caractère de l'emphytéose, confirme tacitement tous ceux que les textes antérieurs avaient déjà réglés. L'emphytéose est devenue à cette époque un contrat. Elle a débordé de sa sphère primitive ; elle est employée maintenant par les particuliers.

Jusqu'à Justinien, elle restera distincte du *jus perpetuum* et du *jus privatum salvo canone*. Le *jus perpetuum* doit commencer à disparaître à partir de la fin du

v^e siècle ; en tous les cas, sous Justinien il n'existe plus : il a fait place à l'emphytéose devenue le seul bail à long terme.

Le premier texte en date que nous possédions sur l'emphytéose est du temps de Caracalla. Il est du jurisconsulte Ulpien : *Si jus ἐμφυτευτικόν. vel ἐμβάτευτικὸν habeat pupillus, videamus, an distrahi hoc a tutoribus possit? Et magis est, non posse, quamvis jus prædii potius sit.* Si ce texte n'a pas été interpolé, il peut sembler étrange qu'on ait employé une expression grecque pour désigner une tenure qui existait à cette époque sur les domaines de l'Empereur romain. C'est que l'emphytéose existait très certainement en Grèce, bien avant que la tenure des domaines impériaux se développât en Afrique. Mais ce ne fut longtemps qu'un usage, sans nom déterminé, exactement comme celui des domaines africains. Cette origine grecque est même la seule qu'on connût à l'emphytéose jusqu'à ces dernières années.

Il nous est parvenu une inscription, connue sous le nom d'inscription de Thisbé (1), qui date du deuxième ou du troisième siècle de notre ère et qui nous donne des détails du plus grand intérêt sur les conditions d'existence de la tenure emphytéotique en Grèce. Le document de Thisbé offre pour nous d'autant plus d'importance qu'il a été gravé à une époque où la Grèce était déjà province romaine. Il consiste en un édit rendu par

(1) Dittenberger, *Commentatio de inscriptione Thisbensi ad emphyteuseos jus spectante Index Scholarum in universitate Halensi habendarum 1891-1892*).

11. Ulpus relativement aux conditions d'exploitation des terres de la cité de Thisbé, ville de Béotie.

L'auteur de l'édit était le proconsul d'Achaïe :
 Ὁ βουλόμενος Θισύ(ε)ων χωρίον δημοσίον τῆς πόλεως... φυτεύσαι τῶν ἐπ' ἐμοῦ γεωργουμένων (παρχότω τοῖς στρατηγοῖς...) βύβλιον, γραφῆας ἐν αὐτῷ τόπον τε ὃν βοῦλεται λαβεῖν καὶ φορον ὃν δώσει κατ' ἐνιαυτὸν ὑπὲρ ἐκάστου πλῆθους. Ainsi donc quiconque voudra affermer un fonds appartenant à la cité devra adresser une requête à l'administration municipale ; dans cette requête on déclarera quelle redevance on s'engage à payer et quelle étendue de terre on désire cultiver. ... (Ἀήψε)τ(αι) δέ (ὑ)περ ἐκάστου χωρίου ὃ καταλαβὼν) ἄνεσιν τοῦ φορου τῶν πρώτων (ἐτ)ῶν πέν(τε). Pendant les cinq premières années le fermier ne paiera pas de redevance. Cette gratuité des premières années d'exploitation qui existait aussi dans la *lex Hadriana* est un des principaux caractères de l'emphytéose. Εἰ δέ τις λαβὼν (ἐν) τὸς (τῆς πεν)τα ἐτί)ας μὴ φυτεύσαι, τὸ τε χωρίον (με)ταπωλήσουσιν οἱ καταλαμβάν(οντες) στρατηγοί, etc... Mais le preneur devra, durant ces cinq années planter, φυτεύειν, sinon, le délai expiré, la cité pourra reprendre la terre. On a déclaré que le droit du fermier était héréditaire ; il est dit, en effet, dans un autre passage que, s'il meurt sans héritier, le fonds affermé reviendra à la cité. L'inscription nous apprend aussi que le fermier pouvait hypothéquer son droit.

En somme, cette coutume grecque qui existait à l'époque où le *jus occupandi* était en usage sur les *saltus* impériaux d'Afrique a déjà, bien que ne portant pas

encore le nom d'emphytéose, tous les caractères de cette institution. Elle se rapproche considérablement du *jus occupandi* latin ; la seule différence caractéristique que ces tenures présentent, est relative aux catégories de terres sur lesquelles elles étaient appliquées. Alors que la tenure africaine s'est développée sur les domaines faisant partie du *patrimonium* de l'Empereur, la tenure grecque était employée à la même époque pour les terres des cités ; peut-être en Grèce était-elle aussi en usage pour des fonds n'ayant pas le caractère de terres publiques ; mais le *jus occupandi* et même l'emphytéose pendant un certain temps (de Caracalla à Dioclétien) ne se rencontrent jamais à propos de terres appartenant soit aux cités, soit à l'État ; le seul bail à long terme auquel ces dernières étaient soumises fut jusqu'au IV^e siècle le *jus perpetuum*, après avoir été d'abord le *jus in agro vectigali*.

Comment, malgré l'origine romaine très certaine de notre institution, les juriconsultes latins en vinrent à adopter le nom grec, il est facile de se l'expliquer. D'abord la tenure des domaines impériaux n'avait pas de nom bien déterminé : *jus colendi*, *jus occupandi*. D'autre part, dès avant le Bas-Empire, les traditions romaines sont peu à peu délaissées ; les mœurs et les institutions étrangères sont accueillies en revanche avec une faveur de plus en plus marquée.

Car, et nous insistons sur ce point, nous n'admettons pas que la tenure des domaines impériaux du deuxième

siècle ait été importée de Grèce. Cette tenure est essentiellement latine. Elle a son origine, ainsi que nous croyons l'avoir démontré, dans le droit des *possessores* sur les *possessiones* de l'*ager publicus*. Peut-être aussi emprunte-t-elle quelque chose aux conditions d'existence du *jus in agro vectigali*. Elle fut ensuite l'objet d'un lent et long développement. Ce n'est que quand elle arriva à peu près au terme de ce développement que les juriconsultes remarquèrent la grande analogie qui existait entre la tenure latine et la tenure grecque. Ils eurent alors l'idée de prendre le nom grec et d'emprunter peut-être à la coutume grecque certains de ses caractères, au profit de la coutume romaine. C'est ainsi que nous voyons dans les textes du iv^e siècle les expressions *jus emphyteuticum*, *emphyteusis*.

Nous avons laissé sous Septime-Sévère les colons serfs en fait. Ils le deviennent en droit sous Constantin (1). Les cultivateurs qui, primitivement, avaient mis en valeur des terres en friche et qui, par suite, avaient acquis d'après la *lex Hadriana* un droit réel sur ces terres, gardèrent seuls une situation quelque peu favorisée ; par contre la condition des colons des terres cultivées devint de plus en plus précaire : nous en avons comme preuve la constitution de Valentinien II et Théodose, rapportée précédemment à propos du *jus privatum salvo canone* (2), qui les oblige à défricher une cer-

(1) Constant. au C. Théod. V, IX, 1.

(2) Valént et Théod. au C. Théod. V, XIII, 30 et au C. de Just. XI, LVIII, 7.

laine quantité de terres incultes. Nous lisons à la suite du passage déjà cité de cette même constitution : *Ceterum eos qui opimas ac fertiles retinent terras aut etiam nunc sibi æstiment eligendas, pro defecta scilicet portione summam debiti præsentis jubemus implere. Eos etiam qui emphyteuticario nomine nec ad plenum idoneas nec omnimodis vacuas detinent, sic ex illis quoque quæ præsidio indigent iustam ac debitam quantitatem debere suscipere, ut indulto temporis spatio post biennium decretum canonem solvendum esse meminerent. Ii autem qui, proprio voluntatis assensu, nunc quod permisimus elegissent, neque sibi nunc opimum aliquid et conducibile vindicarunt, sed tantum nuda et relicta susceperint, triennii immunitate permitta, debitum canonem pendant.* Ainsi le fermier des terres cultivées fertiles doit défricher une portion de terres incultes, pour laquelle il paiera une redevance : il y est contraint, alors que sous le régime de la *lex Hadriana* on l'y invitait seulement en lui accordant divers avantages. Les termes mêmes de la constitution montrent bien que l'évolution dans la condition des fermiers a continué dans un sens peu favorable à leur liberté. D'ailleurs cette constitution est de l'année 386 ; il y a près d'un siècle que les colons sont devenus des serfs. Rien d'étonnant dès lors qu'on emploie à leur égard une formule impérative : *jubemus*.

Les premières lignes de cette constitution s'adressaient très probablement à des capitalistes : seuls en effet des capitalistes pouvaient verser la somme exigée pour le

jus privatum salvo canone. Mais la seconde partie visait les colons mêmes des domaines patrimoniaux.

A notre époque, en effet, il est bien difficile d'admettre qu'il restât encore des cultivateurs libres. Il y avait très certainement plus d'un siècle que cette classe n'existait plus. Nous avons vu comment, aux premiers siècles de l'Empire, on les attirait sur les domaines. On sait d'autre part qu'à toutes les époques à Rome, la situation de propriétaire-agriculteur fut très rare. Les efforts tentés par les partisans du peuple pour fonder des colonies de citoyens romains n'aboutirent presque jamais ; et lorsque les tentatives furent couronnées de quelque succès, ce succès fut bien éphémère. L'exemple le plus frappant fut celui de l'œuvre des Gracques sous la République. Une loi agraire lui avait donné le premier coup, deux ans à peine après la mort de Caius Gracchus, en rendant aliénables toutes ces petites propriétés privées créées au détriment des grands possesseurs de l'*ager publicus*. Du moment que le principe de l'inaliénabilité des terres données aux citoyens pauvres était aboli, l'édifice élevé péniblement par les Gracques devait s'écrouler. Ces hommes envoyés dans des campagnes lointaines, ces cultivateurs occasionnels pris dans la plèbe romaine ne demandaient qu'à revenir à Rome et y vivre comme auparavant, prenant part aux distributions de blé et aux jeux de cirque ; ils aliénèrent donc leurs terres et repartirent pour Rome. Deux autres lois agraires se succé-

dèrent à peu d'années d'intervalle pour terminer la destruction de la petite propriété.

Quant aux cultivateurs, dirions-nous, de profession, nous savons ce qu'ils devinrent. Lorsque Constantin confirma législativement leur situation depuis longtemps en fait héréditaire et forcée, cette mesure fut prise dans un intérêt fiscal ; elle avait pour but de frapper de l'impôt de capitation tous les colons : aussi bien les colons volontaires, anciens fermiers libres, c'est-à-dire ceux seulement dont nous avons étudié la situation au cours de nos développements que les colons forcés, anciens captifs, dont les premiers avaient été amenés par Marc-Aurèle : ceux-ci avaient été, dès l'origine soumis à l'obligation de rester sur le domaine et leur condition fut de tout temps quasi-servile. Constantin décida que le colon qui abandonnerait le domaine serait traité comme un esclave fugitif. En maintenant le cultivateur sur la terre qu'il exploitait, l'empereur créa là une classe de contribuables qui ne pouvaient se dérober aux exigences sans cesse croissantes des agents du fisc.

Pour en revenir à la constitution de Valentinien et Théodose, c'est bien, à notre avis, aux colons des domaines impériaux qu'elle s'adresse. D'une part en effet il n'y avait plus, nous en sommes convaincus, à cette époque de cultivateurs libres, et même s'il en était resté, il est à supposer qu'ils se seraient bien gardés d'entrer dans un grand domaine, la situation de colon n'était guère enviable. D'autre part il ne peut être question ici

de grands fermiers, de capitalistes, en un mot des anciens *conductores* du Haut-Empire, qui d'ailleurs ont un nom, au Bas-Empire : ce sont les *perpetuarii*.

Ceux qui cultivent des terres très fertiles devront, d'après notre constitution, se charger en outre de certaines terres incultes et ils paieront redevance pour le tout. Quelle est cette nouvelle obligation imposée aux colons des domaines ? Elle porte sous Justinien le nom grec d'ἐπιβολή (1). On sait que de tout temps les empereurs ont employé tous les moyens pour faire cultiver les terres en friche ; mais leurs efforts restèrent toujours vains. Les terres incultes, les domaines abandonnés se multiplièrent de plus en plus. La raison principale en était dans l'accroissement incessant de l'impôt et les vexations de toute sorte que subissaient les cultivateurs de la part des *peræquatores*. Et plus le nombre des terres en friche augmentait, plus les revenus du fisc diminuaient. Aussi, pour remédier à cet état de choses, les empereurs eurent-ils recours à la contrainte pure et simple. Tel colon devait défricher tant de terres incultes ; tel propriétaire devait prendre telle étendue du domaine voisin, abandonné après la ruine du précédent propriétaire ; et naturellement l'impôt était dû pour ces terres. C'est cette adjonction forcée qu'on désigne sous le nom d'ἐπιβολή. L'ἐπιβολή fut très pratiquée par Justinien et les

(1) V. pour l'étude de l'ἐπιβολή, le travail très documenté de M. Monnier dans la N. R. H. de 1892.

auteurs de cette époque sont tous d'accord pour ré-proouver et flétrir une telle mesure (1).

Ceux qui cultivent des terres médiocres (*nec ad plenum idoneas nec omnimodis vacuas*), *emphyteuticario nomine*, devront, eux aussi, se charger de terres incultes ; mais alors on leur donne un délai de deux ans pour payer la redevance. Quant à ceux qui mettent en valeur des terres très mauvaises (*nuda et relicta*), on les exempté de la redevance pendant les trois premières années.

Sous Théodose on accorda un délai à l'emphytéote pour payer la redevance annuelle. Ce délai était déjà donné dans la *lex Hadriana*. Cette exemption de redevance resta un caractère essentiel de l'emphytéose.

Nous remarquons, d'autre part, que l'emphytéose peut porter à cette époque sur des terres cultivées. Quant à l'obligation d'améliorer qui est exigée pour les terres incultes, nous ne croyons pas qu'elle pût être imposée à l'emphytéote qui avait pris des terres déjà cultivées. Nous citerons comme preuve une constitution de Valentinien et Valens où il est rapporté que des emphytéotes se plaignent de ce que leurs terres soient devenues incultes : *Quicunque possessiones ex emphyteutico jure suscepint, ea ad refundendum uti occasione non possunt, qua asserant desertas esse cœpisse, tametsi rescripta per obreptionem meruerint* (2) ; etc...

L'emphytéote n'est pas propriétaire : *qui fundorum*

(1) Procope au chap. XXIII de son *Histoire secrète*.

(2) Valent. et Valens au C. de Just. XI, LXI, 3.

non sunt domini ; ainsi s'exprime une constitution de Valens, Gratien et Valentinien de l'année 367.

Dans tous les autres textes relatifs à l'emphytéose datant du iv^e et de la première moitié du v^e siècle, nous retrouvons les mêmes caractères que nous avons déjà notés, à savoir : l'emphytéose est un contrat, à la différence du *jus occupandi* de la *lex Hadriana* et du *jus privatum salvo canone* qui reposent sur la simple occupation ; elle ne se rencontre encore que sur les domaines patrimoniaux de l'empereur ; l'obligation d'améliorer est imposée à l'emphytéote sur les terres qu'il a prises en friche ; l'emphytéose est étendue à l'exploitation des terres cultivées ; l'emphytéote des terres peu fertiles est exempt de la redevance pendant deux ou trois ans et son droit est perpétuel et aliénable (1).

(1) Constantin au C. de Just. XI, LXI, I. Cette constitution date de 315 ; C'est la première qui soit relative à l'emphytéose.

CINQUIÈME PARTIE

Le contrat d'emphytéose

A la fin du v^e siècle l'emphytéose commence à se généraliser. Les particuliers l'adoptent pour la mise en valeur de leurs terres. C'est alors que l'empereur Zénon publia sa célèbre constitution qui devait régler les conditions de l'emphytéose.

La constitution de Zénon a été rendue entre 476 et 484 de l'ère chrétienne. En voici le texte : *Jus emphyteuticarium neque conductionis, neque alienationis esse titulis adficiendum, sed hoc jus tertium esse constituimus ab utriusque memoratorum contractum societate seu similitudine separatum, conceptionem item definitionemque habere propriam, et justum esse, validumque contractum, in quo cuncta, quæ inter utrasque contrahentium partes super omnibus, vel etiam fortuitis casibus, pactio-nibus, scriptura interveniente, habilis placuerint, firma illibataque perpetua stabilitate modis, omnibus debeant custodiri ; ita ut, si interdum ea quæ fortuitis casibus eveniunt, pactorum non fuerint conventione suscepta, si quidem tanta emergerit clades, quæ prorsus etiam*

ipsius rei, quæ per emphyteusim data est, faciat interitum, hoc non emphyteuticario, cui nihil reliquum permansit, sed rei domino, qui quod fatalitate ingruerat, etiam nullo intercedente contractu, habiturus fuerat, imputetur. Sin vero, particulare vel aliud leve contigerit damnum, ex quo non ipsa rei penitus lædatur substantia, hoc emphyteuticarius suis partibus non dubilet adscribendum (1). Zénon se contente de nous dire qu'il ne faut considérer l'emphytéose ni comme un louage, ni comme une vente, mais plutôt comme un contrat à part. Ce n'est donc pas par la simple occupation des terres que l'emphytéote acquiert ses droits, comme nous l'avons vu pour l'occupant des terres incultes des domaines impériaux ; un contrat est nécessaire. La constitution confirme sur ce point les textes antérieurs que nous avons déjà examinés.

L'emphytéote a un droit réel sur le fonds ; mais Zénon déclare que la concession du *jus emphyteuticum* n'est pas une aliénation ; l'emphytéote n'est donc pas propriétaire ; encore un fait déjà reconnu avant Zénon. On avait cependant soutenu que l'emphytéote avait la propriété du fonds, en se basant sur une constitution de Théodose II et de Valentinien III qui date de 434. D'après cette constitution, ceux qui affermaient des domaines impériaux pouvaient *concedere etiam libertates mancipiis ex fundis patrimonialibus atque emphyteuticariis, cum fundorum sunt domini* (1), c'est-à-dire

(1) Zénon au C. de Just. IV, LXVI, 1.

(1) Théod. et Valent. au C. de Just. XI, LXI, 12.

affranchir des esclaves attachés au domaine. Il ne peut être question ici de véritables emphytéotes, mais seulement de fermiers établis suivant le *jus privatum salvo canone* ; l'expression *cum sunt domini* en est la preuve. Il y a eu très certainement ici une interpolation.

Nous avons dit que l'emphytéose est un contrat ; et Zénon règle à ce propos une question très importante. Ce n'est, déclare Zénon, ni une vente, ni un louage, mais un contrat d'ordre spécial. Pour que cette distinction soit faite en termes si précis, il faut supposer qu'antérieurement la question s'était posée de savoir s'il fallait considérer l'emphytéose comme un louage ou comme une vente. Il est donc probable qu'une discussion s'était élevée à ce sujet entre les jurisconsultes, les uns déclarant que c'était un louage, les autres voulant voir dans ce contrat une aliénation. Nous savons en effet, que la même contestation s'éleva au sujet du *jus in agro vectigali*. Et ce n'était pas là une simple discussion de terminologie ; il y avait aussi un grand intérêt pratique à se demander quelle était la nature du contrat d'emphytéose : on soulevait l'importante question des risques.

Avant Zénon, les jurisconsultes qui considéraient l'emphytéose comme une vente mettaient tout naturellement les risques à la charge de l'emphytéote ; ceux qui, au contraire, voyaient là un contrat de louage faisaient supporter les risques au propriétaire.

Zénon tranche la question en déclarant que l'emphytéose était un contrat spécial ; et dès lors il décide

que la perte totale sera supportée par le propriétaire et la perte partielle par l'emphytéote. Ce qui veut dire que si, par cas fortuit ou force majeure, la chose est complètement détruite, le propriétaire ne pourra plus exiger le canon ; — et que d'autre part si la chose ne subit qu'une perte partielle, l'emphytéote sera toujours redevable du canon envers le propriétaire ; le canon ne sera pas par cela même susceptible de réduction.

L'emphytéose, avant la constitution de Zénon, était un contrat consensuel, puisqu'on le considérait soit comme une vente, soit comme un louage. On a prétendu que l'empereur avait enlevé à ce contrat son caractère consensuel, en invoquant les mots : *pactionibus, scriptura interveniente habitis* ; et que d'après la constitution on aurait dans la suite exigé un écrit. On en donnait comme raison la perpétuité de l'emphytéose et on invoquait en outre deux nouvelles de Justinien. En vérité, l'emphytéose devint avec la constitution de Zénon un contrat mixte. Quant aux expressions *pactionibus*, etc... on a supposé qu'elles désignaient plutôt des clauses écrites en dérogation du droit commun ; s'il n'y avait pas de *pacta adjecta*, les parties devaient s'en référer au droit commun. On a objecté que, puisque l'emphytéose est un contrat de bonne foi, il est inutile que les pactes soient constatés par écrit ; nous dirons à cela que cette formalité a été exigée en raison de la durée très longue de l'emphytéose et que dès lors une preuve écrite de la dérogation admise par les parties s'imposait. L'écrit

serait donc *ad probationem* et non *ad solemnitatem*. Quant aux textes invoqués par les partisans de la théorie de l'écrit *ad solemnitatem*, ils se réfèrent aux biens ecclésiastiques à propos desquels on exigeait certaines formalités spéciales (1).

D'ailleurs dans les Institutes de Justinien, un passage qui rapporte la constitution de Zénon ne parle nullement d'un écrit (2).

En résumé, l'emphytéose existait avant Zénon avec à peu près tous les caractères qui lui ont été conservés jusqu'à Justinien. L'empereur Zénon n'a donc pas voulu dans sa constitution établir dans leur ensemble toutes les conditions d'application du contrat d'emphytéose. Il s'est borné à trancher quelques points sur lesquels les jurisconsultes antérieurs étaient en désaccord pour fixer en cette matière l'unité de la législation. La nature du contrat et par là même la question des risques, tel a été le point principal qu'il a voulu définitivement régler. Quant aux autres conditions on continua à s'en référer aux constitutions des empereurs précédents.

Sous Justinien, l'emphytéose subsiste avec les caractères fondamentaux que nous lui connaissons : droit perpétuel, héréditaire, aliénable ; perte du droit si le titulaire ne paie pas le canon pendant trois ans ; obligation d'améliorer.

En règle l'emphytéose est toujours constituée par un

(1) Nov. 7 de Just. *præf. in f.* et Nov. 130 *ch. 5 pr. et ch. 6 p. 2.*

(2) Instit. de Just. III, XXIV, 3.

contrat. L'opinion qui considère le testament comme une des sources de l'emphytéose nous semble très douteuse ; en tous les cas, il n'y a pas de textes formels ; on s'appuie principalement sur des arguments d'analogie qui n'ont rien de probant (1) ; s'il s'en présentait des exemples, ce ne fut qu'à titre très exceptionnel.

On s'est posé la question de savoir si l'emphytéose pouvait naître de la prescription. On a envisagé plusieurs hypothèses. Première hypothèse. — Un individu qui est propriétaire, paie, se croyant emphytéote, la redevance annuelle, à un autre qui a acquis le fonds de bonne foi. Comme le véritable propriétaire est détenteur de la chose, la prescription est impossible : l'acquéreur de bonne foi ne sera pas propriétaire ; le propriétaire ne deviendra pas emphytéote.

Deuxième hypothèse. — Quelqu'un se croyant emphytéote, paie la redevance pendant dix ou vingt ans. Pourra-t-il acquérir le droit ? Troisième hypothèse. — Un non-propriétaire qui n'est pas *in causa usucapiendi* concède à un tiers un droit d'emphytéose. L'emphytéote pourra-t-il prescrire son droit ?

A ces deux questions, comme à la première on doit répondre par la négative. Il y a du reste en droit romain, un principe général en vertu duquel la prescription ne peut pas créer une obligation. Or, si l'emphytéote avait acquis son droit par prescription, il aurait prescrit par là

(1) Cf. Tocilescu. *Etude sur l'emphytéose*.

même l'obligation de payer la redevance annuelle ; ce qui est de toute impossibilité (1).

L'emphytéote peut aliéner son droit ; il le pouvait d'ailleurs avant Justinien, bien que cela ait été contesté. Nous en donnerons comme preuve deux constitutions, la constitution bien connue de Constantin de l'année 315 (2) et une autre constitution, de l'an 337, du même empereur qui s'exprime ainsi : *Si quis ab emphyteuticario seu patrimoniali possessore privati juris quippiam comparaverit, cujus substantia alias possessiones sustentare consueverat, et succisis quasi quarundam virium nervis, reliqua labuntur : earum possessionum onera subiturus est, quæ penes distractorem (inopem) inutiles permanebunt* (3). Nous invoquerons aussi l'exemple de Crispinus devenu par achat emphytéote, dans une citation que l'on connaît déjà : *Nonne Crispinus... qui cum emisset possessionem et hoc, emphyteuticam, etc...* Le droit de l'emphytéote est aliénable, mais avec le consentement du propriétaire.

Le droit d'emphytéose s'éteint par la mort de l'emphytéote sans successeurs quels qu'ils soient, par l'échéance du terme, s'il y en a un, par la confusion de la qualité de propriétaire avec celle d'emphytéote. Faisons re-

(1) L'argument d'analogie inspiré par l'exemple de l'usufruit ne prouve rien. En effet la Publicienne était accordée pour des droits qu'on ne pouvait usucaper : les servitudes (Ulp. au Dig. VI, II, 11, 1.) D'ailleurs l'usufruit ne peut pas s'acquérir par usucapion : Pap. au Dig. XII, III, 44, 5.

(2) Constantin au C. de Just. XI, LXI, 1.

(3) Constant. au C. de Just. XI, LVIII, 2.

marquer à ce sujet qu'un emphytéote ne peut prescrire, bien qu'il ait possédé pendant dix, vingt ou trente ans sans que le propriétaire se soit fait connaître : il n'a ni juste titre, ni bonne foi, ni possession *cum animo domini*. La prescription de trente ans le dispensera simplement de payer les redevances échues depuis plus de trente ans ; pour les autres, il pourra toujours être contraint de les payer, si le propriétaire les lui réclame par l'action *emphyteuticaria* (1).

Le droit d'emphytéose se perd également par un non-paiement de la redevance pendant trois ans (2), s'il n'y a pas eu de stipulation contraire. Les parties sont en effet libres de fixer le terme après lequel le non-paiement du canon entraînera l'extinction du droit.

En l'absence de toute convention, ce terme est fixé par Justinien à trois ans. On sait qu'à l'époque de Zénon le droit de l'emphytéote et antérieurement le droit du fermier vectigalien se perdait par un non-paiement de la redevance pendant deux ans seulement. Même après le délai de trois ans, la déchéance ne se produit pas de plein droit, d'après les termes mêmes de la constitution de Justinien, — *volenti ei (domino) licet repellere, — si dominus voluerit* (3) — mais seulement si le propriétaire le veut.

Avant Justinien, si l'emphytéote aliénait son droit, il

(1) Tocilescu, *op. cit.*

(2) C. de Just. IV, LXVI, 2, 1.

(3) Just. au Code de Just. IV, LXVI, 2.

était responsable, même après l'aliénation, du paiement de la redevance et en principe de tout dommage causé par l'acquéreur. Ces obligations pesaient lourdement sur lui ; il n'était déchargé que s'il avait pu faire accepter formellement le cessionnaire par le propriétaire ; cette acceptation avait pour effet de libérer le premier emphytéote. Mais le propriétaire consentait rarement à la cession, surtout quand le premier fermier avait donné des preuves de sa solvabilité. Aussi Justinien voulut-il remédier à cet état de choses. Il mit l'emphytéote à même de se libérer sous la condition de payer une certaine somme au propriétaire ; mais il maintint la formalité de l'acceptation : un délai de deux mois était accordé au propriétaire pour se prononcer, délai pendant lequel l'ancien emphytéote pouvait installer son successeur sur le fonds ; les deux mois écoulés, le silence du *dominus* équivalait à une acceptation (1). La somme d'argent ou *laudemium* que le premier emphytéote devait payer en quittant le fonds était exigée comme représentant le prix de rachat des obligations de l'emphytéote relatives au paiement du canon par le nouveau fermier et aux dommages qu'il pouvait commettre (2). La libération de l'emphytéote par le paiement du *laudemium* est une innovation de Justinien sur la législation qui réglait les anciens baux à long terme, le *jus in agro vectigali* en particulier. Le

(1) Code de Just. IV, LXVI, 3.

(2) Pour les domaines impériaux, municipaux ou ecclésiastiques on exigeait en outre une caution. Cette caution est un reste de la législation du *jus in agro vectigali* ; c'est le *præ*s de l'époque impériale.

laudemium était fixé au cinquantième du prix ou de la valeur du droit. Il était dû pour toutes sortes d'aliénations ; il ne devait pas être exigé en cas de succession, l'héritier continuant la personne du défunt.

Pour la transmission successorale, dans le cas où il y avait plusieurs héritiers, on suivait sans doute la même règle que celle que nous connaissons pour le *jus in agro vectigali*. De même que le *jus in agro vectigali*, le droit d'emphytéose ne pouvait pas être partagé : ç'eût été trop préjudiciable aux intérêts du propriétaire.

L'emphytéose ainsi réglée pouvait s'appliquer à toutes sortes de terres, aussi bien aux terres des particuliers qu'à celles des empereurs. Quant aux biens qui, avant Justinien, restaient encore soumis au *jus perpetuum*, ils sont devenus à notre époque terres emphytéotiques. A partir du moment où l'empereur a imposé au *perpetuarius* l'obligation d'améliorer, le *perpetuarius* ne se distingue plus de l'emphytéote et l'emphytéose reste le seul bail perpétuel.

Vu par le Président de la thèse,
Paris, 27 avril 1907.
EDOUARD CUQ.

Vu :
Le Doyen de la Faculté,
LYON-CAEN.

Vu et permis d'imprimer :
Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
L. LIARD.

BIBLIOGRAPHIE

CICÉRON. — *De lege agraria*.

PLINE LE JEUNE. — *Epistolae*.

HYGIN. — *Gromatici veteres*, édition Lachmann.

FRONTIN. — *Gromatici veteres*, édition Lachmann.

GARSONNET. — *Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée*, 1879.

MOMMSEN. — *Le droit public romain*, traduit par P.-F. Girard, 1889-1896.

ED. CUQ. — *Les institutions juridiques des Romains*, 1891-1902.

MISPOULET. — *L'inscription d'Ain-Ouassel* (*Nouvelle Revue historique de droit*, 1892).

MONNIER. — *Études du droit byzantin* (*Nouvelle Revue historique de droit*, 1892).

ADOLF SCHULTEN. — *Die römischen Grundherrschaften, eine agrarhistorische Untersuchung*, 1896.

ED. CUQ. — *Le colonat partiaire dans l'Afrique romaine, d'après l'inscription d'Henchir-Mettich* (Mémoires présentés par divers savants à l'Académie des Inscriptions, 1897).

ADOLF SCHULTEN. — *Die Lex Manciana, eine afrikanische Domänenordnung* (Abhandlungen der Königlichen Gesellschaft der Wissenschaft zu Göttingen, philologisch-historische Klasse, nouvelle série, tome II, 1897).

BEAUDOUIN. — *Les grands domaines dans l'empire romain*, 1899 (extrait de la *Nouvelle Revue Historique*, 1897-1898).

MITTEIS. — *Zur Geschichte der Erbpacht im Alterthum*, 1901.

CARCOPINO. — *L'inscription d'Aïn-el-Djemala* (*Mélanges d'archéologie et d'histoire de l'École française de Rome*, 1906).

TOCILESCO. — *Étude sur l'emphytéose* (thèse, Paris 1883).

TABLE DES MATIÈRES

	Pages.
INTRODUCTION.....	3

PREMIÈRE PARTIE

Le bail à long terme sous la République et sous le Haut-Empire.....	9
CHAPITRE I ^{er} . — Le bail à long terme des terres des cités.....	11
CHAPITRE II. — Le bail à long terme des terres de l'État, des Collèges de Prêtres et des Vestales.	17
CHAPITRE III. — Le bail à long terme des terres des particuliers.....	19
CHAPITRE IV. — Droits et obligations du fermier vectigalien...	23
CHAPITRE V. — Applications du <i>jus in agro vectigali</i>	31

DEUXIÈME PARTIE

L'exploitation des domaines impériaux.....	37
---	-----------

PREMIÈRE SECTION

<i>Le bail à ferme des terres cultivées d'après les inscriptions d'Henchir-Mettich et de Souk-el-Khmis.....</i>	43
CHAPITRE I ^{er} . — Le grand fermage. — Le <i>conductor</i>	43
CHAPITRE II. — Le petit fermage. — Le colon.....	51

DEUXIÈME SECTION

<i>Concession d'un droit réel aux colons des terres en friche : Inscriptions d'Henchir-Mettich, Aïn-ei-Djemala, Aïn- Ouassel.....</i>	69
---	----

TROISIÈME PARTIE

Le bail à long terme des terres des cités depuis leur incorporation au domaine privé.....	89
CHAPITRE I ^{er} . — Applications du <i>jus perpetuum</i>	91
CHAPITRE II. — Nature du droit du <i>perpetuarius</i>	97

QUATRIÈME PARTIE

Les origines de l'emphytéose.....	101
CHAPITRE I ^{er} . — Le <i>jus privatum salvo canone</i>	104
CHAPITRE II. — La tenure emphytéotique.....	107

CINQUIÈME PARTIE

Le contrat d'emphytéose.....	119
-------------------------------------	-----

